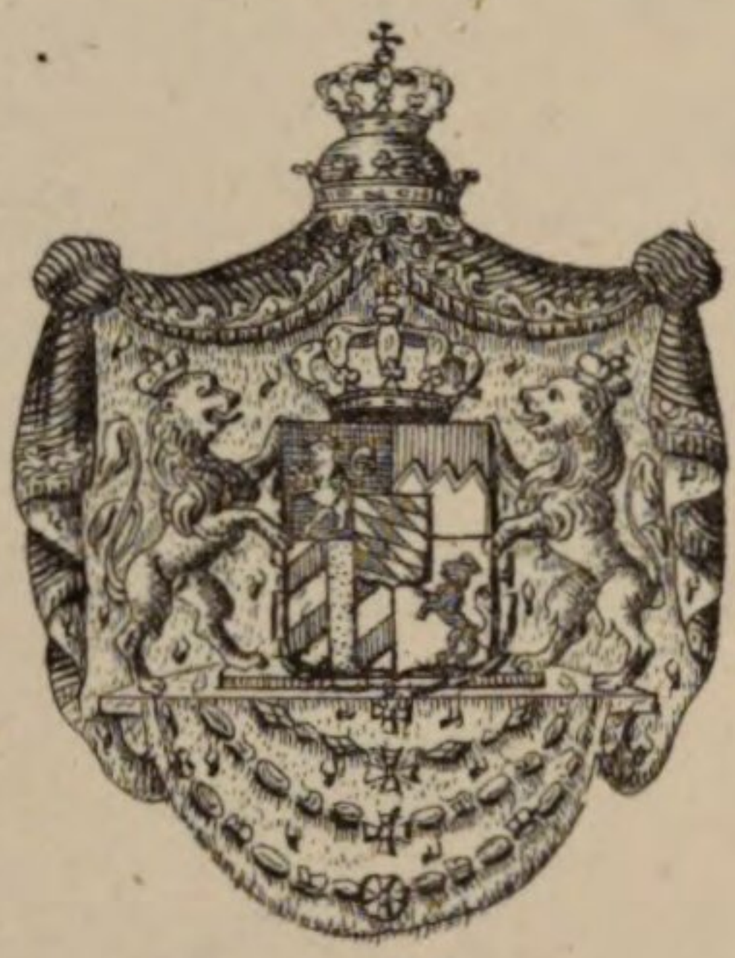
I. germ. 209 k

Thumb.



BIBLIOTHECA
REGIA
MONACENSIS.

Geschichtlich

staats- und privatrechtliches

Handbuch

über

Pacht und Verpachtungs-Verträge

praktisch und gesetzlich

vorgetragen

durch

C. H. von Thumb.

In hochwichtigem Werk jedem gefallen,
ist schwer. Solon.

Wiesbaden,
bei L. Schellenberg, Hofbuchhändler und Hofbuchdrucker
1822.

g. D.

Dem

Durchlauchtigsten Fürsten

und

Herrn Herrn

Wilhelm,

souverainer Herzog zu Nassau ꝛc. ꝛc.

Seinem

allergnädigsten Fürsten und Herrn

in

tiefester Ehrfurcht

gewidmet

vom Verfasser.

Bibliothek
Landesmuseum
Wiesbaden

Bayerische
Staatsbibliothek
München

Statt einer Vorrede.

Strebt der Staat nicht nach Vollkommenheit, so wird er in Mittelmäßigkeit schwanken; nicht das Glück genießen, dessen menschliche Gesellschaften durch Entwickelung ihrer Kräfte fähig sind.

Carl Theodor von Dalberg.

Inhalt.

Seite.

Erster Abschnitt.

Vorläufige Ansichten über Pacht- und Verpachtung . . 1

Zweiter Abschnitt.

Rückblick auf deutsche Kultur und Landwirthschaft der Gesetze und Verträge 38

Dritter Abschnitt.

Begriff und Bestimmung von Pacht- und Verpachtungen . 73

1. Eigene Verwaltung 81
2. Erbpacht 86
3. Zeitpacht 87

Vierter Abschnitt.

Allgemeine Beobachtungen über Förmlichkeit bei Aufstellung eines Contraktes 96

Erster Titel.

Erklärung 96

Seite.

Zweiter Titel.

Ueber die Förmlichkeit.

1. Auf den Stempelgebrauch 107
2. — schriftliche Abfassung der Contrakte . . 112
3. — Zubehörungen 115
4. — Deutlichkeit 116
5. — Mangel an Organen 117
6. — Lesen und Schreiben 118
7. — Sprachen-Unkenntniß 119
8. — die Unterschriften und Gültigkeit . . . 120
9. — Eintragung der Contrakte in das Hypotheken-buch 121
10. Auf Vergütigung 123
11. Auf die Dauer
    a. unter gewöhnlichen Verhältnissen . . 125
    b. — ungewöhnlichem Verkaufe . . 133
    c. Bei Sterbfällen 137
12. Auf die Caution 138
13. — Entrichtung der Steuern und Lasten . . 144
14. — Kriegs- und Einquartirungskosten . . 149
15. — Verpachtung mit Anschlag 153

Fünfter Abschnitt.

Verpachtung ohne Anschlag 168

Erste Abhandlung.

Von den Rechten und Pflichten des Verpächters . . 168

Erster Titel.

Von den Rechten des Verpächters 168

1. Auf das Gut in Specie 168

Seite.

2. Auf das Eigenthum des Pächters 170
3. — das Entsetzungsrecht 172
4. Zur Kündigung 174

Zweiter Titel.

Von den Pflichten des Verpächters 176
1. Von der Uebergabe des Gutes 176
2. Wegen Vergütigung, bei auf höhern Befehl gemachten Aufwand des Pächters . . . 179
3. Wegen Vergütigung bei Räumung des Gutes vor Ablauf der Pacht 180
4. Wegen Verpflichtung der auf dem Gute haftenden Schulden 185
5. Vom Nachlaß, wegen Störung in der Nutzung . 186
6. Von Inventarien 187
7. Wegen Sicherstellung des Pächters gegen fremde Einsprüche 188
8. — Reperaturen und Bauten 190
9. — Ueberschwemmung 193
10. Von Seuchen und Unglücksfällen 194
11. Wegen verlornen Wirthschaftsgeräthschaften . 196
12. Auf Remissionen 198
13, Wegen Wiederaufbauung der Gebäuden, welche durch Feuer niederbrannten 205
14. Wegen Fortsetzung der Pacht bei ausgebrochenem Kriege 206

Zweite Abhandlung.

Von den Rechten und Pflichten des Pächters . . . 208

Seite.

Erster Titel.

Von den Rechten des Pächters 208

1. Auf Conservationskosten 208

2. — das Retensionsrecht 209

3. — das Compensationsrecht 210

Zweiter Titel.

Von den Pflichten des Pächters 212

1. Wegen ausserordentlicher Nutzung und Beschädigung des Gutes 212

2. — Forderungen besonderer Bequemlichkeiten . 213

3. — Verantwortung bei Beschädigungen . . 214

4. — Entrichtung der Lasten und Abgaben . 218

5. — dem Zahlungstermine des Pachtzinses . 219

6. — Rückstand des Pachtgeldes . . . 219

7. — den Grenzen des Gutes 222

8. — Erhaltung des Gutes in nutzbarem Stande 224

9. — Entsetzung vor Ablauf der Pachtzeit . . 228

10. — fehlenden Inventarienstücken . . . 230

11. Beschluß 231

Sechster Abschnitt.

Von der Uebergabe und Zurückgabe eines mit und ohne Taxation verpachteten Gutes 233

Erste Abtheilung.

Allgemeine Bemerkungen 233

Zweite Abtheilung.

Mit Taxation 235

Dritte Abtheilung.

Ohne Taxation 246

Seite.

1. Von Gebäuden 246
2. — Verzäunungen 250
3. — Dienst=, baare= und Naturalgefälle . . 250
4. — der Bewirthschaftungsart 251
5. Ueber die Saat=, Düngungs= und Pflugarten . 252
6. — den Zustand der Wiesen, Gräben und Be=
wässerung 254
7. Beschluß dieses Abschnittes 254

Die landwirthschaftliche Buchhaltung 255

Siebenter Abschnitt.

Aufstellung eines nach den Gesetzen abgefaßten Pacht=
und Verpachtungs=Vertrages 258

Achter Abschnitt.

Nachtrag 295
Von Weinbergen 296
— Mühlen 300
— Ziegelbrennereien 303
Ueber das Patronatrecht, und die Patrimonial=Gerichts=
barkeit 304

Neunter Abschnitt.

Vom Zehenten 314
A. Eigene Verwaltung im Allgemeinen . . . 321
1. Selbstsammlung 326
a. Scheuer 339
b. Speicher 340
c. Zehentaufsicht 340

Seite.

d. Zehentträger 341

e. Fuhrlohn 345

f. Dreſcher 345

g. Scheuer=Aufſeher 347

2. Durch Verleihung 348

Berechnung ſtatt der bisher unrichtigen Taxation . . 351

Voranſchläge 352

B. Loskauf oder Ablöſung. 361

Erster Abschnitt.

Vorläufige Ansichten über Pacht- und Verpachtungen.

§. 1.

Jahrtausende sind nun hinter uns hinabgerollt, und wir schauen durch die große Reihe vergangener Geschlechter hin. Ueberall erblicken wir, unter jeder Zone, in jedem Zeitalter dieselben Uebel, dieselben Plagen, dieselben Gebrechen der menschlichen Natur. — Doch aus dem tiefern Dunkel der Vergangenheit, tönen einzelne vernehmliche Klänge zu uns herauf. Es sind die heiligen Sagen, die sich unter jedem Volke der Erde erhalten, mündlich fortgeerbte Traditionen, von jenem glücklichern Zustande der frühern, Geschlechter, da — wo noch die stille Eintracht und der Friede das Leben beseligte, und jene harmlose Liebe, die ersten Kinder der Natur, zu einer einzigen kindlichen Familie umschlang. Hier war der Mensch inni-

ger und näher mit der Natur verwandt, und an ihren liebevollen Busen hingegeben, schloß sie ihrem Vertrauten das Innere ihrer geheimen Tiefe auf; da lag er ausgegossen in der reichen Fülle ihrer ganzen Herrlichkeit, und seine Tage flossen sanft und ohne Anstöße, in stiller Liebe und heiterer Unschuld dahin.

§. 2.

Jetzt ist der selige Zustand nicht mehr, seit Jahrtausenden ist er schon von der Erde geschwunden, und sein Andenken lebt nur noch in den wehmüthigen Tönen der klagenden Lieder und Sagen. — Der Friede ist nun von der Menschheit gewichen; die Natur hat ihr Inneres dem Auge der Sterblichen verschlossen, ihren Blick getrübt, und ihre Seele verdunkelt und verwirrt. Rastlos ist jetzt ihr Treiben, und ohne Befriedigung ihr Streben. Was ihnen heute neu, ist ihnen morgen schon veraltert; — und was sie in diesem Momente mühselig errungen, wollen sie überdrüssig im andern wieder zerstören; und so sind sie immer geschäftig, nur neues zu suchen, und einmal das Glück zu erhaschen und festzuhalten, das ihnen flüchtig immer wieder entwischt.

Diese schönen selige Tage des menschlichen Daseyns sind nun dahin, die kindliche Unschuld des Menschen ist verloren.

Doch es war auch nicht seine Bestimmung, in kindlicher Unschuld, ewig das Leben zu durchträumen. Als ein

freies Wesen sollte der Mensch zu einer höhern besonnenen Selbstständigkeit gedeihen, und zum Guten durch seine innere freie Kraft sich erheben, und sich selbst aus der Tiefe seiner eigenen Natur eine selbstbereitete Glückseligkeit erringen. Der erste Versuch, den der Mensch zur freien Selbstständigkeit wagte, war mit dem unwiederbringlichen Verlust seiner Unschuld verbunden. Dies ist dasjenige, was die Traditionen aller Völker mit dem Bilde des Sündenfalls bezeichnen; da wo die bewußtlose Unschuld in dem Menschen vernichtet, und er zur Unterscheidung des Guten und Bösen, zur freien Wahl zwischen beiden gelangte.

Von diesem Zeitpunkte an, begann die gute Epoche des Kampfes zwischen dem Guten und Bösen. Denn das Gute, welches aus der selbstthätigen Kraft des Menschen hervorgehen soll, kann auf keine andere Weise entstehen, als durch den allmähligen Versuch der Kräfte im rüstigen Kampfe gegen das Böse.

In dieser großen Periode des Kampfes, befindet sich schon seit Jahrtausenden das Menschengeschlecht; und wer vermag den Zeitpunkt zu bestimmen, wenn das Gute einst vollständig den Sieg erringen, und die Menschheit an jenem Ziele höherer Beseligung anlangen wird!

§. 3.

Der Sündenfall des Menschen, die Vernichtung seiner Unschuld, und die Entstehung des Bösen, entsprang eigentlich nicht aus seinem Innern, sondern aus äussern

Verhältnissen; denn der Mensch ist gut, so lange er nicht von aussen zum Bösen veranlaßt wird. Die allererste Veranlassung lag in der allmähligen Vermehrung der Menschen, und der hierdurch nothwendig gewordenen Künste; weil nun der freiwillige Ertrag der Erde nicht mehr hinreichend war, die anwachsende Menge zu nähren.

Der Mensch wurde nun durch den Drang des Bedürfnisses genöthiget, seine ganze innere Thätigkeit, auf die Aussendinge zu richten, und dadurch ward auf immer die innere Ruhe, die schöne harmlose Gleichmuth seiner Seele gestört. Von nun an war es die größte Sorge des Einzelnen, sich zu ernähren. Nur mit sich selbst, nur mit seiner eigenen Erhaltung beschäftiget, mußte ein jeder seine eigenen Plane und Wege verfolgen, seinem eigenen Interesse nachstreben, das ihn nur zu oft von demjenigen seiner Brüder entfernte. — Und so wurden dann jene innigere Naturbande gewaltsam zersprengt, und die Menschen auseinander gerissen; und durch den Drang der äussern Verhältnisse in ihnen tief der Egoismus eingeprägt, der eigentlich der reinern menschlichen Natur nicht eigen ist, sondern nur durch äusserliche Veranlassungen erst in ihr erzeugt wurde.

§. 4.

In diesem Egoismus liegt der Keim alles Bösen. Mit ihm kam das große Heer aller jener Gebrechen und Laster, in die menschliche Natur,

welche das Leben nun so bitter machen. Denn Habsucht, Betrug, Geiz, Neid, Stolz, und alle Arten von Feindschaft und Gewaltthätigkeiten, haben alle aus ihm seinen ersten Ursprung erhalten. — Wenn aber auch die menschliche Natur verdorben wurde; so sank sie doch nie zu jener Tiefe von Entartung hinab, in der das höhere Göttliche in ihr ganz verloren ging. — Ja, gerade in dem Verfall und Verderbniß, erschien die menschliche Natur in ihrer höchsten Größe. Mitten unter den Lastern konnten nur die höhern Tugenden sich entwickeln; die, wie helleuchtende Blitze, in der Finsterniß leuchteten. So lag mitten in dem Uebel das Gute, und ein Gutes! was höher und schätzbarer war, weil es als Preis des eigenen Strebens erschien.

§. 5.

Nachdem jene früheren natürlichen Bande des Lebens zerrissen, und die Menschenmasse in sich aufgelößt war, da theilten sich die Menschen Familienweise in Haufen, so wie ein gemeinschaftliches Interesse sie zusammenführte. Unter ihnen standen Helden und Anführer auf, sie wurden die lichten Mittelpunkte der zerstreuten Menge, und aus der Tiefe ihres schöpferischen Genies entwickelten sich neue Bande, die wenigstens in seinen äussern Verhältnissen das Leben zusammen hielten, und die entgegengesetzten Interessen vereinigten. So bildeten sich nach und nach die politischen Gesellschaften und Staaten; ein freier, durch die

menschliche Vernunft erzeugter Verein; nachdem der — den die Natur im Menschen erschuf, vernichtet war.

Doch der bloße Staat, der nur die äussern Verhältnisse bestimmt, und nur von Aussen her die Menschen als Bürger nach ihren phisischen und ökonomischen Lagen zusammenverbindet, aber ihr Inneres, ihre eigentliche Menschheit ganz unberührt läßt, kann das Bedürfniß höherer Vereinigung nicht befriedigen. Dieses liegt in einer Welt, wohin die Macht des äussern Gesetzes nicht hinreicht, denn es liegt in den tiefern Regionen des Gemüths und der Sittlichkeit; und erscheint dem Menschen in der Religion.

§. 6.

Staat und Religion, waren in dem frühern Alterthum ein einziges großes, sich gegenseitig belebendes Ganze. Doch auch in ihrer innigsten Vereinigung waren sie nicht im Stande, dem immer mehr und mehr um sich greifenden Verderben, welches aus der zunehmenden falschen Kultur entsprang, Grenzen zu setzen. Die immer höher gesteigerte Verfeinerung, führte die größere Menschenmasse am Ende in eine dumpfe erschlaffende Sinnlichkeit; die höheren geistigen Urbedeutungen der Religion gingen allmählig verloren, und alle Bande des Lebens wurden am Ende weiter und locker; — eine neue Periode trat ein.

So drängte ein neuer Zeitgeist den alten hinweg, eine neue Ordnung der Dinge eingeführt, und Humanität

und allgemeine Menschenliebe ausposaunt; und obwohl alles dieses doch noch weit davon entfernt ist, in die innere Tiefe des Gemüths zu dringen, und die Menschen in ihrem Innern hyman und aufgeklärt zu machen. Alles was wir sehen ist nur Schale, sein innerer Kern ist uns entrückt.

§. 7.

Wir befinden uns jetzt in einer großen furchtbaren Katastrophe. Es ist eine Zeit, wo alle Formen zerstöhrt, und Alles, was dem Menschen sonst im Leben heilig war, und ihn mit seinen Mitmenschen verbunden, ganz vernichtet ist. Es giebt wenig Religion und Sitten, wenig Freundschaft und Liebe mehr. Ein jeder lebt in egoistischer Ruhe für sich selbst dahin; und selbst die Bessern, wenn sie auch nicht von den Lastern des Zeitalters angesteckt, — sind doch indolent geworden.

Denn es ist kein gemeinschaftliches lebendiges Interesse und Band mehr zwischen ihnen, ein jeder steht isolirt, in sich selbst gekehrt da; die allgemeine Fühllosigkeit und Aufgelößtheit aller Bande, verdrängte den letzten innigen deutschen Händedruck; und statt ihm — trat Leidenschaft, Haß und Verfolgung an des Tages Ruder, zu denen Neid, Verläumdung und Betrug, mit dem Mordstahl bewaffnet, sich gesellte, — dem noch wenig übrig guten Theile der Menschheit, sein sicheres Grab zu bereiten.

§. 8.

Unser ganzes Leben ist tief gesunken; so tief, daß — der größere Theil diese Versunkenheit nicht einmal mehr gewahr wird, und wenn er ein Laster begeht, der Meinung ist, eine edle Handlung begangen zu haben. Jeder tiefere Sinn für Innigkeit ist verloren. In dieser allgemeinen Auflößung ist es nicht mehr zu bewundern, wenn wir bei jetziger Welt und ihren Lastern, wo selbst die Gesetze nicht mehr hinreichen, jede mögliche Vorsicht gebrauchen, — ja! wir sind nun dazu gezwungen — um uns gegen das Laster, im menschlichen Verkehr wie eine Schlange schleichend, zu verwahren.

Nothwendig schiene uns diese Ansichten über die Lage des Menschen zu der Welt — des Menschen zu dem Menschen, wie er war — und wie er nun ist, geschichtlich und moralisch voranzuschicken; um dem Gebildeten als Ungebildeten die Tiefe — und die Nothwendigkeit lehrreich anzudeuten, bei im menschlichen Leben vorkommenden Verkehr, und seiner Calamitäten menschlich sich zu verwahren; um unsere ängstliche Vorbauungsvorschriften bei Contrakten und Verträgen, in diesem und folgenden Abschnitte zu rechtfertigen, — die, ein böser unter dem Menschengeschlecht einheimisch gewordener Zeitgeist herbeiführte.

§. 9.

Vergleichen wir so hiermit die Menschen wie sie

sind, und nicht wie sie seyn sollten, mit den Schwierigkeiten, die uns die vielseitigen Verhältnisse des Pachtgeschäftes darbieten, wo das Mein und Dein einer so deutlichen und unzweideutigen Auseinandersetzung und Bestimmung bedarf, und absolut nothwendig macht, um allen möglichen Zwistigkeiten und Veranlassungen zu Prozessen vorzubeugen uud auszuweichen; so wird sich uns die Verwunderung aufdringen, wie es möglich seyn kann, und oft der Fall ist, daß die meisten Contrakten mit einer solchen Gleichgültigkeit und oberflächlichen Bestimmung niedergeschrieben werden, gleichsam als begnüge sich nur der Verpächter mit der Summe des stipulirten Pachtgeldes, und der Pächter um den blosen Namen, Pächter seyn zu können.

Sollten wir nicht oft in Versuchung gerathen, und glauben, die Welt seye noch in ihrer natürlichen Unverdorbenheit, fremd dem Betrug und Hinterlist — wenn wir die Abfassungs-Bedingnisse der Art Contrakte mit Nachdenken durchlesen? — Vergleichen wir aber mit ihnen die Erfahrung, so stellt sich uns die nackte Rechtlichkeit und Billigkeit, in der Hülle der Unkenntniß über das Wesen des Pachtgeschäftes vor Augen, unberechnet der hieraus entspringenden bösen Folgen.

Dieses so erzeugte Scheinbild von Gleichgültigkeit der Contrahenten könne zwar von der amtlichen Leitung erörtert werden, — wenn auch dort Gefühl für Billigkeit

haußte. Leider! begnügen sie sich nur, und glauben alles geleistet zu haben, wenn nur das Pachtgeld recht hoch getrieben, und der Contrakt abgefaßt ist; gleichviel billig oder gesetzlich.

Und so mag dann Unkenntniß von Seiten der Contrahenten auf der einen Seite, und amtliche Gleichgültigkeit auf der andern Seite, jene Schuld tragen, die die Ursache so vieler Rechtsstreitigkeiten begründet.

Erwähnen wir, wie die Gesetzgebung nicht einmal im Stande ist, einen Contrakt zu bestimmen, dem nicht Zweifel und Zweideutigkeiten unterlegt werden können, so wird es uns schaudern einen Contrakt abzuschließen, und die Nothwendigkeit zum Gesetz gemacht, bei allen möglichen Ideen, Meinungen und Auslegungen, deren die Menschen fähig sind, verleitet und hingerissen werden können — nicht nur alle mögliche Pünktlichkeit und Genauigkeit, sondern Deutlichkeit und Ueberlegung, bei Abfassung und Niederschreibung eines Contraktes zu beachten.

§. 10.

Habsucht, Eigennutz, Eitelkeit und Leidenschaft, in dem menschlichen Herzen so leicht empfänglich, machen die Begleiter von jedem Geschäfte, von jeder menschlichen Handlung. Von der Art und Weise, sie in Regung und Reibung zu bringen, hängt der Grad ihrer Wirkung und Folgen ab.

Doch bei allen diesen gefährlichen Thatsachen, muß,

wo das Gesetz nicht entscheidend zu wirken vermag, das Vertrauen [1]) unter den Contrahenten ersetzen; und wir müssen begreifen, wenn wir auch nicht im Stande sind, alle mögliche Prozesse durch einen Contrakt zu umgehen; so ist es doch möglich, denselben recht viel entgegen zu wirken, und sie zu vermindern. Wie es eben so unrecht wäre, zu glauben, als könne durch den besten Contrakt nicht einmal so viel geschehen, daß keiner der Contrahenten je als Kläger gegen den andern aufzutreten im Stande wäre. Wenn ein Contrakt von der zugezogenen Gerichts-Person (und wir rathen jedem contrahirenden Theil, weder auf

---

[1]) Hierüber drückt sich Kardinal von Retz in seinen Memoiren, Paris 1820, sehr schön und treffend aus, indem er sagt: »Das Mißtrauen in der Welt, hat bei weitem »mehr geschadet, als das Vertrauen. Es giebt Men»schen, die den Grundsatz im Munde führen, man müsse gegen »Niemand Vertrauen haben. Ein solcher Grundsatz ist ein wah»res Aufgebot für das schleichende Laster, die Tugend zu be»flecken. Nur unter der Aegide des Vertrauens, hat »die Welt große Männer hervorgehen sehen, nur unter dieser »bewegt sich der Geist rasch und frei, und ragt über sein Zeit»alter hervor. Das Mißtrauen lähmt alle Kräfte, Stumpf»sinn umdüstert die Fluren wo es haußt, und die kaum aufge»keimte Saat wird von dem menschlichen Ungeziefer vernich»tet.«

Als Beleg dieser Behauptung gilt die Weltgeschichte älterer und neuerer Zeit, aber nur in der Staatspolitik — bei Verträgen und Contrakten ist sie bei dem menschlichen Charakter nicht mehr anwendbar. »Der Verfasser.«

seine Talente und Fähigkeiten, am wenigsten aber auf seine Billigkeit zu viel vertrauend, ohne eine Gerichts-Person einen Contrakt abzuschließen) mit der gehörigen Deutlichkeit, der bestimmten Verabredungen der Partheien, in verständlicher Mutterspräche, ohne Einmischung zweideutiger oder doppelsinniger Wörter und Sätze, alles was dem Pächter zur Nutzung eingeraumt wird, was und wie er seine Zahlungen zu leisten hat, wie er bei eintretenden Unglücksfällen auf Entschädigung Anspruch machen kann, — so desgleichen alles für den Verpächter bleibende, zu fordernde und zu entschädigende enthaltend abgefaßt ist; so beruht es lediglich auf der Vornahme beider Theile unter sich zu bestimmen: Nie als Kläger gegen einander aufzutreten, alle in dem Contrakte nicht bestimmte oder möglich sich ereignende Fälle, zu verschmerzen, zu vergessen, und solche als nicht geschehen zu betrachten; und nur dann als Kläger aufzutreten, wenn die deutliche Erfüllung des Contraktes von dem Einen oder dem Andern verweigert wird.

§. 11.

Wo Billigkeit in einem Contrakte von Seiten des Verpächters gegen den Pächter mangelt, so wird er der Stoff des Haders und der Rechtsprocessen; wenn gleichwohl derselbe keinen Mangel in der Form, in der Aufstellung, an der Deutlichkeit und Vollständigkeit hat. Die Gründe dieser Streitigkeiten beruhen auf den gemachten ungeheuern Bedingnissen, die gleichsam und gewissermaßen, den einen

oder den andern Theil nöthigen, das Aeusserste zu unternehmen; und diese haben gewöhnlich die von dem Verpächter festgesetzte und bestimmte — und von dem Pächter, aus Noth, Leichtsinn, und unter der täuschenden Hoffnung eingewilligte Bedingnisse zum Grunde.

Der Verpächter handelt ganz bestimmt gegen seinen eigenen Vortheil, wenn er bei der Verpachtung seiner Güter, auf deren höchst möglichsten Ertrag nachhaltig und mit Bestand ihrer Substanz, Beschaffenheit und Verbesserungsfähigkeit besteht. Allerdings scheint kein Eigennutz erlaubter, als der durch die Verpachtung. Gewinnsucht, wenigstens so viel zu gewinnen, als durch die Losagung eigener Verwaltung hinreichende Entschädigung werde, ist der zuversichtliche Trost der Verpächter.

Die Verpächter verbinden dann mit der Losagung der eigenen Verwaltung gewöhnlich, einen eingebildeten Verlust, gleichviel ob ihr Gut zu dem unerschwinglichsten Pachtgelde an Mann gebracht ist, und setzen denselben dann sehr hoch; dahingegen die Gefahr, die tausendfache Aergernisse, welche bei einer eigenen Verwaltung unvermeidlich sind, ganz gering an, und stellen den Pächter in die Kategorie leibeigener Unterthanen; die mit dem, was wahrscheinlich übrig bleiben würde, zufrieden seyn können und müssen; wenn es nur zu ihrem und ihrer Familie kümmerlichen Unterhalte hinreicht. Aber auch bei diesen Umständen begnügt sich der Verpächter noch nicht,

seine Gewinnsucht — und bei den meisten Beamten ist das oft mehr Eitelkeit als Unverstand und überlegte Hartherzigkeit — leitet ihn, das Pachtgeld enorm hoch zu bestimmen, an welches er dann abermals Bedingnisse anreihet, die alle Lasten des Guts auf den Pächter hinwälzen, ohne daß ihm der Genuß und der Vortheil von dessen Früchten zu Theil werden.

Wir sind der Meinung, daß dieses nicht nur unbillig, sondern wahrhaft ehrlos und widerrechtlich ist, da der Verpächter billig überlegen sollte, daß er auch Opfer zu bringen schuldig, und verpflichtet sey, wie es aus der Natur der Sache von selbst hervorgeht, und was er allenfalls hier gewinne, wieder am Gute verloren gehen könne, und bestimmt verloren gehen wird, wenn er die Saiten zu stark und zu hoch spanne; diene ihm das Beispiel eines Instrumentes; so wie daß dergleichen Contrakts-Bestimmungen, den Pächter zwingen, mit dem Ablauf des Pachtbestandes abzuziehen, und den Verpächter in solchen üblen Ruf setzt, daß sich kein rechtlicher Pächter mehr mit ihm abgeben werde.

§. 12.

Wie von selbst begreiflich, reden wir nicht von simulirten Contrakten, deren Unanständigkeit, so wie die damit verbundene, und in die Augen fallende Gefahr, uns jeden weitern Wortes zu verlieren, enthebt, so wie von Verpächtern, die es nur noch dem Namen nach sind, mit

denen sich ein vernünftiger und redlicher Pächter gar nicht befassen soll; sondern wir idealisiren uns einen Verpächter, der Gut und Menschen, nicht der verächtlichen Laune des Spiels eines Ohngefährs aufopfern will, und geht er von dem Grundsatze aus, billig behandelt seyn zu wollen, so muß er durch diesen Grundsatz geleitet, auch billig seyn. Der Begriff hievon ist aber freilich zu relativ, und so vielseitig, daß auf eine Festsetzung zuverlässiger und allgemeiner Grundsätze, natürlich Verzicht geleistet werden muß. Doch die Hoffnung, was wäre der Mensch ohne sie! — läßt uns noch die Möglichkeit erwarten, daß Billigkeit auf Seiten des Verpächters erwache, wenn er überlegt: daß ohnerachtet einer Verpachtung seines Gutes, als Gutsherr nicht aufhöre, der Herr seines Gutes zu seyn, und ihm vielmehr die Ueberzeugung bleiben muß: daß ein augenblicklicher Gewinn, auch langwierigen Schaden hervorbringen könne. Verfalle der Verpächter ja nicht auf die irrige Meinung, ein solider Pächter könne mehr herausbringen, als ein solider Verwalter. Nur Ersparung und solide einfache Haushaltung gewährt dem Pächter in der Regel mehr Vortheil.

§. 13.

Der ehemals guten Pachtungen giebt es wenige mehr — so wie wenig Gutes in der Welt. — Der Zusammenfluß der großen Anzahl von Pächtern, und deren Unverschämt-

heit, durch die Ueberschreitung der Grenzen der Billigkeit, bei Compensations- und Erlaß-Forderungen, haben ihre Verminderung herbeiführen müssen. Die Verpächter sahen sich in die Nothwendigkeit versetzt, darauf Bedacht zu nehmen, wie sie in den Contrakten, allen dergleichen Prätensionen möglichst zu begegnen im Stande seyn können. Ungünstige Witterung, Menschen- und Vieh-Krankheiten, Verlust durch Mäusefraß [1]) — Untreue und Nachlässigkeit von Seiten der Taglöhner und des Gesindes, und wie die Calamitäten der Landwirthschaft immer Namen haben mögen, treffen den Pächter doch auch; er ist der Ungewißheit der Preise seiner Produkte auch blosgestellt, um etwas Weniges zu gewinnen, muß er sehr oft wagen, und wer wagt, sagt die Regel, kann auch verlieren; — wenn nun der Verpächter durch seine frühere Buchhaltung in die Gewißheit gesetzt ist, sagen zu können: Mein Gut hat z. B. in den letzten neun Jahren im Durchschnitte jährlich tausend Gulden eingetragen, und er will solches nun auf neun Jahre an den Pächter verpachten, so ist es von

---

[1]) Ein Beamter äusserte sich einstens: »Wenn kein Mäuse- und Schneckenfraß, kein Feuer und Viehsterben, kein Hagelschlag und Ueberschwemmung eintreten sollten, so müsse ja der Teufel die Pächter holen.« Vertraute Briefe über die innern Verhältnisse am Preußischen Hofe. Amsterdam und Köln 1807. bei Peter Hammer.

seiner Seite weit billiger, fünfzig Gulden weniger, als hundert Gulden mehr, zu verlangen, wenn er nicht die sichern Resultate, oder noch resultirende Verbesserungen darthun kann.

§. 14.

Die meisten Verpächter, und besonders jene, die keine gehörige landwirthschaftliche Buchhaltung führen, wollen dadurch einem Selbstvorwurf: zu wohlfeil verpachten zu können; durch die Verpachtung an den Meistbietenden nachdem der Bestbietende, durch die vorherbestimmten, unabänderlichen Contrakts-Bedingnissen so zu sagen gebunden, oder an und für sich nicht mehr zurückgehen kann, vorzubeugen; um so ihren Verpachtungszweck durch die höchste Einnahme, bei nicht zu besorgender Deterioration zu erzielen [1]). Die Verpachtung an den Meistbietenden, ist oft die schlechteste unter allen gewöhnlichen Verpachtungs-Arten; sie überliefert den Verpächter der Gefahr, daß der Meistbietende grade ein vermögensloser, (wenn gleichwohl er die Caution aufbringt) ein in der Landwirthschaft unerfahrner, oder ein verschwenderischer Hauswirth seyn kann; der unüberlegt, in der Hitze, in einem Drang von Art Noth und gewisser Verzweiflung hinein bote, dem die Strafe unausbleiblich auf der Ferse

---

1) Landwirthschaftliche Zeitung 1818. Nr. 30. 50. 1819. Nr. 11.

nachfolgt; aber Verpächter, obschon er theils durch die zu leistende Caution für das erste Bestandsjahr, theils durch das ihm zustehende Entsetzungsrecht gedeckt scheint, so kann er doch an der Substanz seines Gutes, so wie an Inventarienstücken dergestalten Nachtheil leiden, den er aus Mangel an Vermögen von Seiten des Pächters, zu tragen verbunden bleibt.

Uns sind dergleichen Fälle hinlänglich bekannt, und wir wollen nur einen geschichtlich mittheilen. Der Königliche Gymnasiums-Fond zu Aschaffenburg bote sein Gut Kloster Himmelthal mit allen Formalitätsgebräuchen, und Rücksichts-Erleichterung für den Pächter in Hinsicht des Erlasses von Frohndiensten ꝛc., die mit dem Gute herkömmlich verbunden waren, öffentlich zum Verpacht an den Meistbietenden aus. Die falsche Ansicht, und besser gesagt, die Unkenntniß des Geschäftes, des Receptur-Verwalters, verleitete denselben; von dem Moment dem Fond einen Nutzen zu schaffen, die sonst an den Pächter jährlich verabreicht wordene zwölf Stecken Holz, in den Contrakts-Verbindlichkeiten hinwegzulassen. Das Gut besitzt alle Bequemlichkeiten, in Wohnhaus, Fruchtspeicher, Keller, Brandweinbrennerei, Pferd-, Rind-, Schwein- und Schaafvieh-Stallungen, und zwei großen Scheunen; aus mehreren Morgen Obst- und Krautgärten und 112 Morgen Aecker und Wiesen, letztere von vorzüglichster Güte.

Der vorhinnige jährliche Pacht bestand in achthundert Gulden baar.

Der gute Ruf dieses Gutes schaffte Concurrenz, es fanden sich Pächter genug, wohlhabende, solide, gute und schlechte Landwirthe, ein. Die in den Verbindlichkeiten hinweggestrichenen zwölf Stecken Holz benahmen aber den Meisten den Appetit. Unter den Licitanten, die vorzüglich um den Zuschlag rangen, befanden sich, ein wohlhabender, solider und sehr erfahrner Landwirth — dann ein Anderer, welcher ein dem Trunk ergebener Verschwender, und so zu sagen, Taugenichts war, wie der Erfolg zeigte. Letzterer lebte in der zweiten Ehe, besaß weder eigenes, noch mit der zweiten Frau erheurathetes Vermögen; aus der ersten Ehe hatte er vier Kinder, denen das Vermögen ihrer verstorbenen Mutter zustand, wodurch ihm der Ruf eines vermögenden Mannes ward.

Ersterer als solider Landwirth bekannt, bot neunhundert Gulden, und der Andere neunhundert fünfzig Gulden, und da Niemand mehr weiter bieten wollte, so war es sehr natürlich, daß dieser als Letzt- und Meistbietender, da der, die Verpachtung leitende Recepturbeamte, keine Kenntnisse von der verzweigten Landwirthschaft hatte, keinen Unterschied in der Beurtheilung der Licitanten sich zu verschaffen und zu machen im Stande war, den Zuschlag als Pächter erhielt.

Aber mit dem ersten Jahre zeigte sich bald, wie irrig

die Verpachtung geleitet, wie Abzwackungen, und den Bogen zu hoch spannen, eigenen Nachtheil gebähre, und herbeiführe. Zufällig wollte das Schicksal, daß das nun verpachtete Gut, in einem andern Landgerichte, als jenes des Pächters lag. Als nun der den Zuschlag erhaltene Pächter von seinem bisherigen Wohnsitz abziehen wollte, so schritte das Landgericht gesetzlich ein, und verlangte Sicherstellung über das den Kindern erster Ehe zukommende Vermögen. Sein bisheriger Lebenswandel, und die in der Verzweiflung unternommenen öftere Händel, haben sein Vermögen ziemlich geschmälert, und die Herausgabe des Vermögens seiner Kinder erster Ehe, setzten ihn vollends auf den Sand, und der Anfang seiner Pachtung hatte eine fürchterliche Erschütterung ausgehalten.

Die Contraktsbedingnisse enthielten die Haltung, von wenigstens vierzig Stück Rindvieh und drei Paar Zugochsen. Vermögen besaß er nicht, er mußte sich also an die Juden machen, die ihm Vieh auf Credit gaben. Allein die Noth, die Verzweiflung deckte eine Lücke zu, und öffnete davor wieder andere. Das erborgte Vieh wurde so unter der Hand, zur Deckung anderer Nothwendigkeiten, vertauscht und wieder verkauft. Um leben zu können, um Gesinde und Taglöhner zu bezahlen, wurde eben so contraktswidrig Stroh und Heu zu Gelde gemacht, und so die Substanz des Gutes zerstört. Der Termin zu Bezahlung

des Pachtgeldes trat ein, und — — der Pächter konnte nicht bezahlen.

Ich erhielte die Untersuchung als Special-Commissair, und fande das Gut samt Pächter in der traurigsten Lage. Verwünschungen und Flüche, über das zu hochgetriebene Pachtgeld, die Verkürzung der zwölf Stekken Holz, die angetretene und übernommene schlechte Crescenz schützte der Pächter an seinem Verfalle vor. Letzteres so wie alles war Erdichtung, denn er ärndtete sieben und neunzig Fuder Frucht, ohne Obst, Kartoffeln, Runkelrüben ꝛc., ein. Ich schickte sogleich Taratoren in die Flur, um mich von der Aussaat, welche der Pächter ebenfalls erhöht zu haben vorgab, und deren möglichen Ertrag zu überzeugen. Aber auch hier hatte er weder dem Contrakte, noch dem Landwirthschaftsgebrauch nach gelebt; in der ganzen Flur waren neunzehn Morgen mit Korn und Spelz kärglich besaamt und bestellt, und sieben Morgen mit Kohl, welcher Letztere durch den bösen Winter und Frühjahr über die Hälfte vernichtet war. Er selbst kündigte mir in der Verzweiflung auf, mit dem Beisatze: er könne das Gut nicht bestreiten, aber auch nichts vergütigen, da er kein Vermögen habe; so wolle er auf die geleistete Caution von tausend Gulden Verzicht leisten, wohlverstanden — neunhundert fünfzig Gulden beträgt das jährliche Pachtgeld.

Königliche Administration hatte auf mein berichtli-

ches Gutachten, bald eingesehen, daß sie es mit keinem ehrlichen Manne zu thun hatten, und daß alle Prăcautionsmittel angewendet werden müssen, um sich gegen Schaden und Verderben zu sichern; aber — sie sahe wohl auch ein, daß der Recepturbeamte aus Mangel an gehörigen Kenntnissen die Schuld trug; und daß nicht jedesmal der Meistbietende, der beste und solideste Landwirth sey; so wie, daß den Bogen zu hoch spannen, Schlaffheit im Ganzen herbeiführe. Păchter wurde inventarisirt und unter Curatel gestellt; zu seinem Curator der ehrliche und in der Landwirthschaft äusserst erfahrne Oberförster Ripp bestimmt. Um selbst dem Gute keinen übeln Ruf zu machen, (würde in diesem Augenblick das Gut ausgeboten und der Păchter fortgejagt worden seyn, so würde das Pachtgeld nicht sechshundert Gulden erreicht haben,) so hat man dem Păchter von dem herrschaftlichen Speicher die Früchte unter dem Marktpreis abgegeben, um durch einen Handel sich erholen zu können. Dieses Letztere kann jedoch nur in so fern anwendbar und nicht schädlich genannt werden, als der Curator für die Bestellung der Landwirthschaft Sorge trägt.

Dieses Beispiel mag übrigens dienen, daß zu hohes Pachtgeld, und sonst günstige Abzwackungen, nur von augenblicklichen und scheinbaren Vortheilen sind. Uebrigens haben wir nichts dagegen einzuwenden, wenn der Verpächter in der Verpachtung nach Anschlag,

oder durch eine denselben ersetzenden Gutsbeschreibung sich zu verwahren und zu sichern gedenkt.

§. 15.

Die Schwierigkeiten bei Verpachtungen nach Anschlag nicht erwägend, so wäre es doch sehr zu wünschen, daß die Anschlagsmäßigen Verpachtungen, welche dem Felde der Willkühr und Collusionen nur noch mehr Raum zu Prozessen liefern, nicht mehr in Praxis ausgeübt würden, und jedem Verpächter wäre zu rathen, sich zu Geschäften der Billigkeit zu verstehen.

Wenn auch gleichwohl der Pächter, und wir dürfen annehmen jeder Pächter, das zu verpachtende Gut in gehörigen Augenschein nahm, ja — alle zur Sache gehörige Kenntnisse besitzt, und alle mögliche Einziehungs- und Erkundigungsmasregeln benützt hat, so ist ein Pachtgeschäft seiner Natur nach, schon ein riskirtes Unternehmen, da nicht in Abrede zu stellen ist, daß, bei der Möglichkeit, und der unvermeidlichen dabei sich ergebenden Irrthümer bei aller Sachkenntniß, Ueberlegung und Vorsicht, dem Pächter nichts schmerzlicher wird, als unnatürliche Bedingnisse, welche Verpächter zu seiner übertriebenen Sicherheit verlangt, wodurch selbst das Pachtgeschäft an sich, seiner Natur entrückt wird.

Hieher können wir insbesondere, die verschiedenartige Remissionsfälle, an denen die Billigkeit des Verpächters, und das Vermögen und die Gleichmuth des

Pächters gewöhnlich Schiffbruch leiden, zählen. Wir haben nicht mehr nöthig an vorgeschlagene und vorzuschlagende Modifikationen zu erinnern, da hierüber die Gesetzgebung alles in sich fassend deutlich sich ausdrückt: wie, wodurch, und in wie weit der Pächter sich selbst schadlos machen, welche Hülfe er von dem Verpächter verlangen kann, und darf.

Der Verpächter soll und muß Billigkeit annehmen, wenn er nur zu überlegen gedenkt, daß, würde er am Pachtgeld dem Pächter, wegen erlittenen Unglücksfällen, und dem hieraus entsprungenen Schaden, keinen Erlaß geben, derselbe doppelten Verlust zu leiden, blosgestellt seyn, welches hart und gegen die natürliche Billigkeit streitet; indem der Pächter einmal verlieren soll, was er nicht wieder zu erringen vermögend ist, und das anderemal verlieren muß, womit er seinen und seiner Familie Unterhalt sichern soll.

§. 16.

Wird und bleibt dagegen der Pächter überzeugt, ist sein Betriebskapital gesichert, und weiß die landübliche Zinsen davon nicht verloren, so besteht sein Verlust mehr im entgangenen Gewinn, den er wohl auf das Spiel setzen und berücksichtigen muß: — wenn er gar nichts wagen, eben so viel sagen mögte: als auf solide Pachtung Verzicht leisten; da sich schwerlich ein solider

Verpächter finden dürfe, welcher alle Gefahr lediglich auf sich zu nehmen, gesonnen seyn wird. Glauben beide Theile — ohnerachtet des warnenden Sprichworts: wem nicht zu rathen, ist nicht zu helfen, durch das Geschäft reich werden zu wollen, überläßt das der Pächter nicht auch dem Scheine nach mehr äussern, vom Contrakte ganz unabhängigen Umständen, die nach ihrer Natur wenigstens im Verpächter weder Neid noch Reue aufregen können, so werden vermuthlich beide nicht nur nicht reich, sondern beide, oder einer von ihnen, kommt an den Bettelstab.

Der Pächter hat zwar das zuständige Recht, im Contrakte aller und jeder Remission zu entsagen, wornach er alsdann unter keiner Vorgabe Erlaß fordern kann [1]). Inzwischen mag der Fall wohl schwerlich — doch selten eintreten, wo das Pachtgeld so niedrig seyn wird, daß eine solche Entsagung nicht mit zu großer Gefahr verbunden seyn sollte; so verräth doch dergleichen Verbindlichkeit Bedingnissen von Seiten des Verpächters, wenn er absolut darauf bestehen wollte, keinen guten Hauswirth. »Das Leben, und leben lassen« mag für beide Contrahenten ihr Wahlspruch bleiben, und von keinem mißbraucht werden, ist der beste Rath den wir zu ertheilen vermögen.

---

[1]) §. 509. u. f. w. Th. I. Tit. 21.

§. 17.

Wenn ein Verpächter von der Solidität seines Pächters Ueberzeugung hat, daß er nicht der alleinige seyn will, welcher sicher zu gehen verlangt, wenn er sieht, wie sich der Pächter auch dem ungewissen Spiel des Ungefährs, und einer ungewissen Zukunft blosstellt, — so thut der Verpächter sicher Unrecht, und seinem eigenen Vortheil zuwiderhandeln, wenn er demselben mehr Verbindlichkeiten aufhalset, als zur Vermeidung sonst gewisser Deterioration des verpachteten Guts nothwendig ist.

Verzagen wir nicht, wenn uns die Vielseitigkeit des Pachtgeschäftes immerwährend an Abweissteine führt, wir dürfen versichert seyn, daß wenige Deteriorationen vorkommen können, welchen im Contrakt nicht gehörig zu begegnen seyn könnte. Es kommt lediglich darauf an, daß die Bedingnisse des Verpächters nicht so verschraubt werden, damit der Pächter nicht gleichsam auf Auswege Zuflucht zu nehmen, gezwungen wird; die vor dem Richterstuhl der Moral und der Billigkeit freilich nicht aushalten, aber dennoch mit Hülfe der Politik dem Rechte den Sieg verschaffen.

Billig seyn, und bleiben, ist der Hauptgrund zur Verträglichkeit, der auf beiden Seiten gute Früchte hoffen läßt, und tragen wird. Und hat sich so zum Verpächter ein Pächter gefunden, und bleiben sie mehrere Pachttermine in friedlicher Eintracht zusammen, so haben

sie in der öffentlichen Meinung gewonnen, Allgemein ist alsdann nur die Stimme, und eine Sprache, solide ist der Verpächter, und solide der Pächter. So wird der Verpächter in seinem Wohlstande wenigstens erhalten, wenn er darin keine Fortschritte gemacht haben sollte, und Pächter wird wohlhabend bleiben, oder werden, ohne aus der Wohlhabenheit des Verpächters zu schließen, als habe sich das Vermögen des Pächters verringert.

An wirklichen Erfahrungen so glücklicher Verhältnisse fehlt es uns nicht, und so wollen wir uns auch nicht der Verzweiflung überlassen, ihre Möglichkeit zu erreichen, und behaupten, wo dieses Verhältniß nicht eintritt, lediglich — an einem oder an beiden Theilen zugleich die Schuld lag. Die Lage beider Contrahenten, sowohl die des Verpächters, als jene des Pächters, können gut seyn; nach dem Guten nicht verlangen, hieße gegen sich selbst rebelliren; in unserm Verhältniß darum, weil wir uns nicht gegen die Verblendung augenblicklicher Vortheile zu verwahren verstehen. Ist einmal die öffentliche Meinung für Pächter und Verpächter gewonnen, so wird ihr Wohl zu befestigen, es ihnen bestimmt an Gelegenheit nicht mangeln. Um aber die öffentliche Meinung für sich zu gewinnen, muß Pächter und Verpächter mehr als einen Bestand mit einander aushalten, und so lange als möglich beisammen bleiben; daß, wenn ja! eine Trennung — nicht durch Mangel unter ihnen,

sondern durch andere Umstände veranlaßt, eintreten soll, die bisher behauptete öffentliche Meinung, den Rücken ihnen nicht zuzukehren, gezwungen ist.

§. 18.

Dem Pächter bleibt immer zu rathen, nicht wie es so gewöhnlich zu geschehen pflegt, über die Pflichten eines ehrlichen Mannes sich hinweg zu setzen, nicht das Gut aussaugen und erschöpfen; sondern darthun, daß ihm an dem Aufkommen desselben wahrhaft gelegen sey [1]); weil ihm alsdann, würde er auch die dermalige Pacht verlieren, eine andere, eben so gute ihm gewiß nicht ausbleiben wird, indem die Erfahrung das Sprichwort bewahrheitet: »das Gute lohnt sich in sich selbst.« Er muß seine Haus- und Landwirthschaft so einzurichten und zu führen trachten, als wolle er Zeitlebens in seiner Pacht verbleiben. Er muß nie unterlassen, so lange es nicht solche Einrichtungen, Veranstaltungen und Meliorationen betrifft; die entweder contraktsmäßig dem Verpächter allein zustehen, oder die von dem Pächter um deswillen nicht erwartet werden können, weil er als zeitlicher Besitzer nicht auf ein gewisses Wiedereinkommen zu rechnen vermag. Lediglich diese Fälle ausgenommen

---

[1]) Thaers Grundsätze Bd. I. S. 82.

muß ein guter Pächter gewiß nicht schlechter wirthschaften, als ein guter Verwalter eines Gutes.

Wenn dem Zusammenwohnen des Verpächters und Pächters auf ein und demselben Gute ausgewichen werden kann, so ist es darum die bessere Wahl, weil der Mensch — Mensch ist, und bleibt. Ist aber das Ausweichen unumgänglich, oder der Verpächter bleibt in naher Berührung mit dem verpachteten Gut: so schlagen wir dem Pächter ein fortdauerndes gutes Benehmen gegen seinen Verpächter vor, welches er um so mehr zu bewerkstelligen im Stande seyn wird, wenn er den ihm von demselben gegebenen Rath, als den vollkommensten anerkennet. Bei dergleichen Umständen eines fortgesetzten Geschäftsumganges, nebst seiner genauen Erfüllung, der ihm im Contrakte auferlegten Bedingnisse, hat der Pächter sich noch besonders zu hüten, daß er seine Lage eben so wenig ruhmsüchtig zu erhöhen, als er sie im entgegengesetzten Falle, herunterzusetzen suche, da ihm nie entgehen soll und darf, daß, dem erstern weit eher der Beifall und Glauben wird, als dem letztern, und daß, das Erstere den Neid aufregt, und Letzteres verdrießlich und gehässig macht. Jede allgemein hingeworfene Klage, ohne bestimmten und bescheinigten Grund, stört und entfernt immer mehr und mehr die Harmonie, und das Vertrauen unter ihnen; welche beide, dem Ver-

pächter und Pächter ein fortwährendes Paladium seyn soll.

§. 19.

Wir schließen nun diesen Abschnitt, mit einer Frage, die eben so viele Contraversen, als Streitigkeiten der Gelehrten veranlaßte:

»Welches ist die rathsamste und beste
»Verpachtung, wenige oder mehrere
»Jahre?«

Die Auseinandersetzuug dieser Fragen, und ihre Beantwortungen, haben wir in diesem Werke des dritten Abschnitts ausführlich nach unserer langjährigen Erfahrung, und den Meinungen der größten Gelehrten in den Landwirthschafts-Systemen ausgearbeitet.

Die noch hie und da, und besonders bei Parcellen-Pachten statthabende dreijährige Verpachtung, ist nicht nur die Verwerflichste, sondern sie gereicht auch dem Verpächter, er sey wer er wolle, nicht zur Ehre, weil er dadurch das gerechte Urtheil auf sich zieht, er sey kein Landwirth.

Die Bestimmung zu Verpachtungen auf drei Jahre, mag die eben so verderbliche und in Schutz genommene Dreifelderwirthschaft, die Veranlassung hiezu gegeben haben.

Eine andere Ursache mag ebenfalls hiezu Stoff ge-

liefert haben, worüber selbst schon so viele Preisfragen aufgegeben worden sind, nämlich: ob kleine Güter oder große dem Staate zuträglicher seyen? [1]). Diese so wie die irrige Meinung, daß durch langjährige Pachttermine dem Verpächter an dem Pachtgelde Nachtheil erwachse, mögen dann endlich, wie die Mehrheit der Landwirthe zu kleinern Gütern stimmte, auch für die kleinere Pachttermine entschieden haben; und so ganz falsche Anwendung hervorbrachte.

Welches die Meinungen auch immer seyn mögen, so lehrt doch die Erfahrung, daß die kleinen Bauern besser stehen als die großen. Kleine Güter sind auch für die Bevölkerung am vortheilhaftesten. Aber der Einwand gegen die kleinen Güter ist: die vielen Kleinen essen ihre Produkte selbst wieder auf. Wenn das wäre, könnten sie ja ihre andern Bedürfnisse

---

[1]) »Beinahe alle Regierungen glaubten sich verpflichtet gegen zu kleine Güter Maßregeln zu nehmen; sie setzten deswegen ein Minimum, wie klein nämlich ein Gut seyn soll, und darf. Indessen ist auch ein Staat bekannt, wo das Gegentheil geschah, — wo zu großen Gütern ein Maximum gesetzt wurde; und dieses ist Flandern, wo die höhere Landwirthschaft für Frankreich, England, Deutschland, — beinahe für ganz Europa ausging.« Legras de St. Germain, p. 16. Bruxelles 1811.

nicht bestreiten!! — Sie produciren vielmehr in einem weit höhern Grade, legen sich auf noch andere Industrie-Zweige, und vergrößern so ihren, und den allgemeinen Wohlstand. — Sehen wir nur ein kleines Gut an, wie gut ist es nicht bebaut! nicht nur gepflügt, sondern selbst mit der Hacke, wie ein Gartenbeet wird es bearbeitet, sohin jedes Grundstück auf den höchstmöglichen Grad der Kultur gebracht. In Ländern wo die Landwirthschaft im höchsten Flor war, bestanden immer nur kleine Güter. Anfangs hatte bei den Römern eine Familie nur zwei Jugera, — diese Summe stieg in der Folge der Zeit auf fünf, und durch das liziniſche Gesetz auf sieben; jedoch letztere wurden nur den edelsten und zahlreichsten Familien zugelegt.

Die Römer waren auch bemüht, ihr kleines Land immer in Thätigkeit zu erhalten: jeder Schuh Landes wurde auf das sorgfältigste bearbeitet, benützt wie von einem fleißigen Gärtner, der von seinem Gartenbeete drei — fünffache Erndte zu ziehen weiß. Die Erde mußte jeden Zusammenhalt aufgeben, der Boden ganz locker sich machen; dies kann nicht genug empfohlen werden. Oefteres Bearbeiten gilt gleich dem guten Dünger. Man muß öfter ackern, und mit der Haue über den Boden kommen, dann braucht man dünne zu säen, und erhält doch die größte Erndte; während andere beim schlechten Bearbeiten der Grundstücke dick säen, und doch von noch

so viel Land, keine so große Erndte sich verschaffen. — Die römische Geschichte bewahrt uns hierüber eine hierher passende, sehr rührende Scene.

Ein arbeitsamer Römer hatte nur ein kleines Landgut; aber es brachte eine so ungemein reiche Erndte hervor, daß es allegemeine Bewunderung erregte. Man konnte alles dieses nicht begreifen, er wurde der Zauberei angeklagt, und vor Gericht gezogen. Er erschien und brachte alle seine Ackerwerkzeuge mit, welche in einer gesunden Tochter, von starken Gliedmaßen, einer schweren Hacke, welche er auf der Achsel trug, und hinter sich, ein paar wohlgefütterte Ochsen, einen schweren und starken Pflug ziehend, bestanden.

Als ihm vor versammeltem Volke, der gegen ihn gefaßte Verdacht eröffnet war, wandte er sich an dasselbe: — »Seht her, ihr Römer, dies sind meine Zauber- und Hexenkünste, (auf seine Begleiter zeigend) die mein kleines Ländchen so fruchtbar, meine Gärten so blühend, und meine Scheune so voll machten! — wenn ich dann nun erst meine sauere Arbeit, meinen Schweiß, meine Sorgfalt, und mein Wachen Tag und Nacht, euch so vor Augen legen könnte, dann würdet ihr erst vollends begreifen, wie ich meine Zauberei verrichte.

Das Volk jauchzte ihm seinen Beifall zu, und die Richter entließen ihn mit gleicher Rührung und Freude.

In der Geschichte der Juden findet man auch die Anzahl der Felder immer gering, und doch mußten sie Millionen nähren, aber die Juden hatten ungemein Fleiß in ihrer Bearbeitung.

§. 20.

Einige Staatsmänner und Schriftsteller, hatten seiner Zeit gar die lächerliche Furcht, daß bei der Auflösung der gebundenen Güter einzelne reiche Kapitalisten alles Grundeigenthum zusammenkaufen, und so das Land entvölkern würden. Es ist wahr, es gab in England wie in andern Ländern, einzelne Beispiele davon; aber — die Strafe folgte sobald auf diese Kurzsichtigkeit, daß kein anderer Nachtheil dadurch entstand, als daß die Geldkasse dieser großen Unternehmer sich entvölkerte, in kurzer Zeit die Verkäufer neben dem Gelde auch ihre Grundstücke wieder erhielten, und den großen Oekonomen auslachten. — Die Natur übt immer ihr Gleichgewicht aus, dies sieht man nirgends mehr, als bei einer Oekonomie; wie man da etwas über die Kräfte thun will, folgt der Nachtheil — die Strafe auf der Ferße. Wer zu viele Felder hat, wird sie immer schlechter bearbeiten, — nicht alles übersehen können. Seine Kassenrechnung wird ihm so lange Vorwürfe machen, bis er

seine Oekonomie kleiner macht, oder zu Grunde geht; hierüber gilt die Erfahrung als Beispiel.

§. 21.

Bei dem Landbau kann das Vorbild der Fabriken nicht angewendet werden, wo die Maschinen die Menschenhände ersparen. Ganz das Gegentheil. Bei dem Land- und Gartenbau verschlechtern die Maschinen die Arbeit, und nur Menschen-Hände wirken Wunder. Alle die eingeführten Maschinen sind nur Nothbehülfe für größere Oekonomien, wenigst Anbau und Säen zu erzwingen. Dies Alles kann den Vergleich nicht aushalten mit dem Flächenraum, der mit Menschen-Händen — mit der Hacke fleißig bearbeitet ist [1]).

Deswegen haben große Oekonomien immer wieder den Sinn geändert, in kleinere Theile — für mehrere Familien — mehrere Menschen-Hände sich aufgelößt.

§. 22.

Darum kümmern die meisten großen Höfe im Lande, und seufzen nach einem andern Verhältniß. Deswegen können große Bauern nicht alle Felder gehörig bebauen, müssen Brache halten, haben noch zu viele Dienstboten, zu große Ausgabeu für Schiff und Geschirr, müssen das Vieh auf die Weide schicken; kommen weder

---

[1]) Nur für das Säen allein mögen Maschinen beim Ackerbau nützlich seyn.

mit Zeit noch Wetter zurecht, sind überall beengt, gehindert, können das Ganze nicht übersehen, und finden am Ende bei der Erndte immer weniger ihre Rechnung. Sie bemerken zugleich, daß die Kleinen stets mehr sich emporschwingen, daß ihre Felder alle auf das Beste bebaut und gedüngt sind, und gegen die ihrige doppelte Erndte bringen; — daß bei diesen der Wohlstand zukehrt, sie keine Brache, keine Weiden brauchen, und in allem besser daran sind. Daher behauptet sich auch das Sprichwort in jedem Dorfe: — »die kleinen haußen sich besser.«

§. 23.

Die kleinen Güter sind also dem Staate nicht nachtheilig, sondern vortheilhaft, in jeder Hinsicht erhöhen sie den Nationalwohlstand.

§. 24.

Aber auch die Aengstlichkeit, ein gewisser Neid und Geiz von Seiten der Verpächter, — daß durch lange Zeitverpachtung ihnen ein Verlust am Pachtgelde erwachsen könne, ist ein Hinderniß bisher gewesen, die lange Pachttermine zu verdrängen, und dafür die kleinere Termine zu bestimmen und zu wählen.

Werden aber die Verpächter erwähnen, daß für einen kurzen Termin, wenn sie gleichwohl einen unbedeutenden Vortheil von Mehrbezug an Pachtgeld (auch Naturalien) haben, sie solches bestimmt in der Verminde-

rung der Substanz des Gutes wieder doppelt verlieren müssen; da es ungerecht wäre, einem Pächter zumuthen zu wollen, in einem Bestand von drei Jahren, den nämlichen Aufwand von Meliorationen zu machen, als bei einem Pachtbestand von achtzehn und mehreren Jahren, daß daher bei langen Bestandsterminen der Pächter, ohne Berücksichtigung, ob er die Früchte seiner Arbeiten genießen werde, keinen Aufwand scheuen wird, das Gut in den bestmöglichsten Flor zu stellen, um selbst sich ein ehrenvolles Denkmal als Landwirth zu errichten, oder durch seinen Fleiß und gebrachte Opfer, das Vertrauen des Gutsherrn sich zu erhalten, um bei dem Ablauf des ersten Termins seines Bestandes, auch den zweiten ohne Hinderniß zu erhalten; so werden sie bestimmt von dem Vorurtheile abgehen, das so sehr Wurzel faßte, um so mehr — wenn sie den gegenwärtigen, schon Jahre lang daurenden — und noch lange Jahre vielleicht währenden Zustand bei den geringen Preißen der Früchte erwägen, und der Pächter doch sein hohes Pachtgeld fortbezahlt und muß.

Zweiter Abschnitt.

Rückblick
auf
deutsche Kultur und Landwirthschaft,
der
Gesetze und Verträge.

§. 25.

Deutschland nahm zuerst seinen Platz unter den Völkern ein, als die Römer durch Eroberungssucht nach der Weltherrschaft strebten, und dasselbe zum erstenmale gegen das Ende des letzten Jahrhunderts vor Christi Geburt, als bereits schon die übrige Welt, ihrer Allgewalt sklavisch unterlag, mit ihrem Besuche beehrten.

Deutschland war nach der Schilderung der römischen Geschichtschreiber, nichts als Wald und Sümpfe, den Himmel deckte ewiger Winter [1]); dessen Einwohner sich

---

[1]) Tacit. de mor. germ. n. 5.

blos mit Jagd, Krieg und Saufgelagen [1]) beschäftigten, und sonstige jede Arbeit verachteten [2]). Sie wohnten zerstreut in den Wäldern, jeder mit seiner Familie vereinzelt [3]). Sie theilten sich in mehrere Völkerstämme, wie die heutigen Indianer in Amerika, es bestanden weder Städte noch Dörfer.

§. 26.

Eine kleine Strecke Feld, um die elendeste und erbärmlichste Hütte, bildete die ganze Landwirthschaft; die ganze Erndte bestand in Haber und Gerste, welche durch die Greise, Weiber und Sklaven bestellt wurde [4]). Die Wälder stellten ihre Gottheit vor, welche sie anbeteten, und dienten ihnen zum Vergnügen der Jagd, und zu den Weiden des Viehes a).

Die Lebensart der damaligen Deutschen b) war ärm-

---

1) Caesar lib. 3. C. 15.

2) Manerts Geographie der Griechen und Römer.

3) Tacit. de mor. germ. n. 16.

4) Tacit. de mor. germ. n 15.

a) Anm. Wenn heutiges Tages die damaligen Deutschen in ihre Wälder zurückkehren könnten, sie würden nicht wenig erstaunen; ihre Tempel und Götter durch eine Armee Forstbeamten besetzt, vertheidigt, und in eine Finanzregie umgeformt zu finden. O tempora! O mores!

b) Anm. So ändern sich die Zeiten! nichts ist beständig als der Tod. Es gab damals mithin noch kein Kaffee,

lich und elend, ihre Nahrung bestand in Habermus, ihre Getränke — jedoch in Bier, welches sie damals schon aus Gerste erzeugten [1]).

§. 27.

Die Geschichte giebt nicht an, daß die damaligen Einwohner schon Gesetze gehabt haben, ob zwar einige Schriftsteller zu behaupten bemüht sind, als seyen die Gesetze der Deutschen mit den Liedern der Barden verloren gegangen. Diese Behauptung beruht auf einem oder dem andern geschichtlichen Irrthume, denn die Barden, sagt die Geschichte: sangen nur Kriegslieder, und von den Kriegssitten, vom Lobe, vom Muthe der Helden, vom Hochgefühl für Freiheit [2]).

§. 28.

Eben so irrthümlich wird behauptet, daß Varus den Deutschen die römische Gesetze aufgedrungen habe, welches mit seiner Habsucht gewiß unvereinbar erscheint. Aber die Ruthen und die Beilen der Liktoren überbrachte er ihnen, um damit strenge Strafgerichte zu halten;

---

und von unsern nunmehrigen Moden, Freß- und Saufgelagen ware nichts bekannt. Aber sie waren glücklich! — glücklicher wie wir, das beweisen unsere Pfand- und Leihhäuser bei Kirchweihfesten und Fastnachtsbällen!!

[1]) Tacit. de mor. germ. n. 15.

[2]) Tacit. n. 3.

und benützte der listigen Form wegen, dabei römische Advokaten. Seiner Habsucht eröffnete er hiemit neue Quellen, denn mit Heerden und Jünglingen mußten die Strafen bezahlt werden, und die Advokaten die Verbrechen und Vergehen dazu erfinden. Seiner Grausamkeit verschaffte er dadurch Spielraum, um mit den Ruthen und Beilen harter Liktoren unter den Deutschen, wie ein Tieger unter der Heerde, zu wüthen [1]). Er vermuthete dadurch seinen Ruhm auf eine neue Art zu erhöhen, wenn er auf dem Gerichtsstuhl eine Nation überwunden, mit Ruthen den deutschen Freiheitssinn unter das Joch gebeugt zu haben a).

§. 29.

Endlich erwachte unter dem despotischen Druck der Eroberer, der niedergedrückte Geist — die Kraft der rohen Nation. — Im eilften Jahre nach Christi Geburt, ward Varus und alle seine Legionen vernichtet. Die Geschichte beobachtet nun, nach der Räumung Deutschlands durch die Römer, ein Stillschweigen, bis in das dritte Jahrhundert; welches dadurch erklärlich und begreiflich wird, weil keine Römer im Innern von Deutsch-

---

*) Vellejus paterculus. lib. 2. Nr. 117. 118.

a) Anm. Dieses hat sich als Erbsünde bis in unsere Tage erhalten. Wer die Gewalt hat, übt sie aus.

land sich mehr befanden, und in dem rohen Zustande der Deutschen keine Geschichtschreiber sich vorfanden.

Gegen das fünfte Jahrhundert errangen die Franken unter Klodwig in Gallien und Deutschland das Uebergewicht. Klodwig vereinigte mit seinen Kriegs-Talenten, das Talent der Klugheit; die christliche Religion, welche in Gallien schon Wurzel gefaßt hatte, anzunehmen; hierdurch gewann er die Partei der Römer; und so entstand das bis auf unsere Tage noch blühende Frankreich.

§. 30.

Dieses alles ging wohlthätig auf Deutschland über, und wirkte unendlich auf Kultur und Sitten der rohen Deutschen a). Unter dem fränkischen Könige Dagobert im Jahre 630, erhielten die Allemanen geschriebene Gesetze. Diese geschriebenen Gesetze, so wie die Legenden der Heiligen, liefern nun wieder Hülfsquellen, den innern Zustand von Deutschland überblicken und beur-

---

a) Anm. Die Geschichte beweißt, wie Deutschland seine erste Kultur und Sitten aus Frankreich einathmete. Der Deutsche war also vom Anfang seiner bessern Bildung der Nachahmer der Franzosen, und ist es auch bis auf diese Zeit geblieben. Kein Wunder also, daß er auch der Affe seiner Moden und Leidenschaften geworden! — Doch ihm werde Vergebung — wenn er nur immer das Gute einer fremden Nation sich eigen macht. — — —

theilen zu können. Diese Gesetze sind nach dem Muster der Salischen Gesetze geformt, und stellen mehr ein Straf- als ein bürgerliches Gesetzbuch vor, für den rohen Zustand der deutschen Nation geschaffen. Man sieht deutlich an dem Inhalte dieser Gesetze, wie ein despotischer Priester die Feder führte; denn sie fangen damit an, daß jeder Freie das Recht habe, weder vom Könige noch Herzoge, noch andern gehindert werden könne, für das Heil der Kirche seine Güter, derselben zu schenken. Alle übrige Gesetze handeln von dem Vortheile und Sicherheit der Kirche, Bischöffe und Priester. Diese Gesetze sind gleichsam der Zeit vorgerückt; denn die christliche Religion gliche noch kaum dem grauenden Morgen.

Das Volk bestand aus freien Gutsbesitzern, (Liberis) und Sklaven (Servis) eigentlich Leibeigenen. Der freie besaß seine Güter als Eigenthum. Der vierzehnte Artikel bezeichnet, was die Kirche von ihren Kolonen oder Leibeignen fordern kann. Meistens mußten sie den Zehen-Theil von ihren Produkten liefern. Nebenbei hatte der Leibeigene drei Tage für die Kirche zu arbeiten, gleichsam zu frohnen. Es wird immer von Villa Curtis gesprochen, welches auf das Daseyn von Höfen, nicht auf das von Dörfern schließen läßt.

Eigentlich mögen die ersten Wohnsitze nun nach und nach Grenzen erhalten haben, wie aus den vorigen Hüt-

ten schon ordentliche Wohnungen, nicht selten gemauerte Häuser, Scheune u. dgl. hervorgingen. Mehrere Gesetzartikel handeln von Häusern und Gebäuden u. s. w.

Die Bevölkerung mußte ziemlich sich vermehrt haben. Es war eine größere Zahl als die alten Wohnsitze vorhanden; auch mögen sich die Ackergründe schon nicht selten an einander gedrängt haben. Der ganze Titel eilf, redet von Grenzen, Zeichen, Steinen [1]).

§. 31.

Hieraus wird, ersichtlich, wie das Eigenthum zuerst sich geschieden und festgestellt hat. Diesen ersten Zustand schildert noch ausführlicher das allemanische Gesetz [2]). Jagd, Wald und Weide hatten jedoch im Allgemeinen meistens noch vollen Spielraum. Es bestanden noch keine Gesetze über Cultur und Landwirthschaft, sie ruheten, wie die Nation, noch in der Wiege der Rohheit.

§. 32.

Nun beginnt die Geschichte, wo durch die Apostel die Heiden bekehrt, und durch die Ansiedlung der Mönche die Wälder gelichtet, und so der erste Grund zur Cultur und Landwirthschaft in Deutschland gelegt wurde. So wenig die ursprüngliche Religion der Deutschen sich

---

[1]) Von Hazzi gekrönte Preisschrift. S. 17—19.

[2]) Lex Allemanorum 84 de his, qui terra sua inter se contendunt.

eignete, die Cultur des Landes zu befördern; denn die Wälder stellten die Tempel vor, die Wälder wie einzelne Bäume, wurden heilig gehalten, um so mehr müssen wir gestehen, daß es die christliche Religion war, und so zu sagen die Quelle der erweiterten Cultur von Deuschland ist.

§. 33.

Mit der Lichtung der Wälder wurde nun überall angefangen, und damit fortgefahren. Bischöffe, Priester und Mönche, wollten Landleute und Kirchen haben, mithin war bei dem wenig freien Lande die Lichtung der Wälder nothwendig. Die Schlauheit der Priester wußte die Sklaven an sich zu fesseln, mit denen sie dann das Land bearbeiteten. Die Sklaven erhielten nach und nach unter den Bedingnissen steter Anhänglichkeit, kleine Strekken Landes zur Ansiedelung, worauf sie dann allerlei Forderungen übernehmen mußten.

§. 34.

In dieser Zeit erhielt das fränkische Reich einen der kräftigsten Menschen an die Spitze — Karl den Großen. Seine großen Pläne zur Weltherrschaft, trachtete er durch Priester und Mönche, welche er allerwärts begünstigte, auszuführen; und ob zwar unter seiner Regierung die Menschheit immer mehr in Fesseln geschmiedet wurde, so gewann doch auf der andern Seite Cultur und Landwirthschaft.

Schnelle Fortschritte hatte nun Deutschland in der Geistescultur gemacht. Karl richtete sein Augenmerk auf Einführung der Schulen, Verbesserung der Sprache, Sitten u. s. w. Was Frankreich schon voraus hatte; — alle Institute, Gesetze, Wissenschaften, Künste verpflanzten sich auch nach Deutschland. In noch größerer Anzahl stiegen Kirchen, Klöster aus Deutschlands finstern Wäldern empor. Die Bildung des Volkes, und Cultur des Landes, waren die Losungsworte, die Karl eben so laut ertönen ließ, als schnell ins Werk setzte.

Unter seiner Regierung erhielt die Cultur der Landwirthschaft einen großen Vorschub dadurch, daß er für seine Höfe, die damals größtentheils die einzigen Einkünfte seiner Krone ausmachten, eigene Kapitularien in dem Jahre 800 festsetzte. Sie entwarfen nicht nur ein vollkommenes Bild der Landwirthschaft damaliger Zeit, sondern auch Vorschriften zur allgemeinen Verbesserung. Er führte die nothwendige Handwerke ein [1]), befahl ausländische Gewächse und Bäume anzupflanzen; und so durchging er alle Zweige der Landwirthschaft, traf weise Bestimmungen, über Gebäude, Maaß und Gewicht ꝛc.

Dieses ahmten die schlauen Priester nach, und so

---

[1]) Antons Geschichte der deutschen Landwirthschaft. Th. 1. S. 177.

wurde die Landwirthschaft im allgemeinen immer mehr befördert.

§. 35.

Unter Deutschlands Bewohnern, bestand noch kein anderer Unterschied, als der der freien Leute und Sklaven oder Leibeignen [1]). Die Freien allein waren verbunden unter dem Namen Heerbann ins Feld zu ziehen. Karl führte den allgemeinen Zehent ein, dieses benutzten die Priester und Mönche, verfertigten ein allgemeines Kapitular, wodurch die Zehenterhebung und Vertheilung bestimmt, ja — auf die Fluren aller Bewohner ausgedehnt wurde. [2]). Das noch ungetheilte Land erhielt nun Grenzen; die Jagden und Forsten wurden gebannt, das heißt, man eignete sich alles Eigenthum zu. [3]). Die langwierigen Kriege erschufen Abscheu gegen den Kriegsdienst, alles suchte sich davon loszuwinden. Es wurden nun Leute gestellt, und derjenige, der einen solchen Mann stellte, mußte sich mit ihm abfinden, und diese Abfindungen wurden auf die Felder übernommen; und so verwandelte sich nach und nach der Heer-

---

[1]) Justus Mösers Osnabrückische Geschichte. I. Th. in der Vorrede.

[2]) Hegewichs Geschichte Karl des Großen. S. 159 und 326 u. f.

[3]) Von Hazzi Joseph 1. Hft.

bann, — da besonders die Einfälle der Ungarn, welche alle zu Pferde stritten, eine andere Fechtart, die der Reiter, Ritter, nothwendig machte — in Lehenmiliz auf.

Priester und Grafen suchten sich auf allen Seiten zu bereichern. Die Güter der Bauern wurden mit allerlei Zinsen und Verbindlichkeiten beschwert, und was sie nicht in der Güte erhalten konnten, wurde mit Gewalt hinweggenommen [1]). Die Mönche mußten Schwärmerei und Aberglauben nähren, die Einfalt wurde mit jedem Schritte, mit Hexen und Teufel geschreckt. Sie verfertigten allerlei Bilder, spielten den Arzt, und so fehlte es denn nicht an Wunder in Menge. Man kniete, wallfahrtete erst zu so einem Wunderbilde, und die Opfer brachten bald so viel ein, daß an einem Orte eine Kapelle, aus der Kapelle eine Wallfahrtskirche, neben der Kirche ein reiches Kloster sich erhob; — Umher wurden dann Feldbebauer und Handwerker entweder freiwillig, oder gezwungen angesiedelt.

§. 36.

Inzwischen hatten die Kriege von Aussen, und das Faustrecht im Innern von Deutschland, Unsicherheit und

---

[1]) Concil. Mogunt. 813. C. 7. apud Hatzheim T. 1. pag. 407.

Gewaltthätigkeiten jeder Art herbeigeführt. Es war wahrhaft eine Wohlthat, damals in der Nähe einer Kirche zu wohnen, oder unter die Herrschaft der Priester zu gehören. Ein dergleichen Ansiedler genoß mit von ihren erschlichenen und angemaßten Privilegien; er wurde von den öffentlichen Gerichten und Strafen befreit. Selbst Verbrecher fanden hier eine Freistätte. Die Kirche war ein allgemeiner Zufluchtsort. Hierdurch gelangte immer mehr der Priester Macht, Güter und Einkünfte zu einer ausgedehnten Größe. Die Buße in und auffer der Beicht, mußte mit Grundstücken oder Verbindlichkeiten auf dieselben, für die Kirche und Klöster versöhnt; auch so, vor dem Tode das Himmelreich errungen werden. So verloren nach und nach die Einwohner ihre Felder und Eigenthum, — und ihre Freiheit, wodurch die Gestalt, der bisher einzelnen Fluren, sich in die Dorf-Flur umänderte.

§. 37.

Nach den Schilderungen, die uns die Griechen und Italiener von den Deutschen machen, besaß der deutsche Einwohner noch immer seine ursprüngliche Leidenschaft zur Jagd, zum Krieg und Trunk, und — noch nach 1120 Jahren war er Feind der Arbeit und des Ackerbaues. Was sich in dem flachen Lande nicht mehr sicher glaubte, flüchtete sich in die Städte, welches deren Bevölkerung vermehrte. Hierdurch erhielt eine dritte Klasse im Volke

ihr Daseyn — die, der Bürger; die Städte wurden die Wiege deutscher Industrie; ihr Reichthum und Macht wuchsen schnell, sie vertheidigten sich selbst, und konnten bei einem Kriege einen bedeutenden Ausschlag geben.

Der Landmann in der letzten, eigentlich in gar keiner Klasse, hatte nun alles Ungemach zu tragen, welches die beständigen Kriege, innere Fehden und Räubereien, auf ihn hinwälzten.

Alles dieses mußte natürlich auf die Landwirthschaft keine gute Wirkung haben, ein jeder mußte seine Güter — oder Grundstücke, den Kirchen, Klöstern, so zu sagen: noch antragen, um dadurch sich nur einigen Schutz zu verschaffen; er machte sich anheischig zu Zinsen und Frohnen, um nur Sicherheit zu erhalten; oder wenigstens für die Zukunft seine Seele zu retten. Der Reichthum der Klöster erreichte den höchsten Grad, der noch dadurch vermehrt wurde, als die Könige und Herzoge, den Bischöffen und Klöstern, jetzt nicht mehr einzelne Grundstücke, sondern — ganze Dörfer und Städte mit ihren Fluren schenkten.

§. 38.

Die Kreuzzüge, wo alles, besonders von Landleuten hinlief, um sich von ihrem beklagenswerthen Zustande loszureißen, versetzten der Bevölkerung, und so der Kultur und Landwirthschaft wieder eben so tiefe Wunden. Nicht blos die Leibeigenen strömten zur Kreuzfahne, selbst

freie Gutsbesitzer; sie traten der Kirche oder dem Kloster ihre Güter gegen eine geringe Summe ab, um sich Panzer und Reisegeld zu verschaffen. Viele schenkten sie so ganz hin, fest in der Hoffnung lebend, in den paradiesischen Gefilden des heiligen Landes, eine bessere Heimath zu finden.

Nun entstanden auf den Höhen feste Burgen, welche die Ritter theils wegen ihrer Sicherheit, theils um desto leichter Land und Leute umher plündern zu können [1]), erbauten.

Die Kreuzzüge schufen Verbrüderung unter den Kreuzfahrern, um den Kranken und Verwundeten beizustehen. Diese ersten Orden der Barmherzigkeit, legten den Grund zu den Ritterorden, die bis in unsere Tage noch bestehen. Sie sind alle Nachahmungen der Orden der Barmherzigkeit, — alle geistliche Zwecke athmend. Denen Adelichen oder Rittern stunde allein das Recht zu, Waffen zu tragen; allen andern war es, wie wir schon oben erwähnten, verboten [2]). Sie verfaßten für sich Geschlechtsregister, verzeichneten alle die, welche Turnierfähig waren, und machten alle für und unter sich erblich. Sie trennten sich von allen andern Bewohnern

---

1) Chron. Ursperg. pag. CCLXXX.

2) Ohlenschläger Urk. Buch zur gold. B. n. XLVIII.

(nachdem sie der ärmern Klasse ihr Eigenthum geraubt hatten) hoben alle Gemeinschaft mit ihnen auf, und selbst mit einem Solchen zu beten, war unedel!

§. 39.

Alles wälzte sich über die Landwirthschaft, derselben entweder alles zu entziehen, oder auf ihre Unkosten sich zu erheben. Die Bürger waren in ihre Städte eingeschlossen, die Ritter saßen auf ihren Burgen, das Land umher war zu ihrer Beute ausersehen. Das Faustrecht entschied alles; selbst das Gesetz erlaubte das Fehden, wenn die Ankündigung nur drei Tage vorginge [1]). Nur das Verbrennen der Wohnungen, das Beschädigen der Weinberge war verboten.

§. 40.

Die thüringische Chronik [2]), verbreitet ziemlich Licht über den damaligen Zustand von Deutschland »als der »römische König Heinrich (von Luxenburg) ohne Lei»beserben starb, und das römische Reich auch ledig war, »entstand viel Uebels und Bosheit auf dem Land zu »Thüringen und zu Hessen. Dann ein jeglicher wollte »des andern Herr seyn. Da waren zwei Ritter Herr »Herrwig von Hurselgau, und Herr Johann Otze mit

---

[1]) Ohlenschläger 48. pag. 126.
[2]) In Monument. Hassiac. 2 Th. S. 408.

»andern ihren Helfern, die hoben an und raubten von »Eisenach an zween Ende und trieben all ihr Vieh weg »bis gen Zimberg. Da fingen sie den Vogt von Zim»berg, der ihnen das gern gewährt hätte. Darnach »die andern edlen Mächtige, die erwählten Berge und »bauten Schlösser, wo sie wollten. Die erbare Leut an der »Werre warfen sie zu hauff, und bauten Brandfels. Die von »Eschewe bauten die Krachenburg und den Helderstein. Die »von Stockhusen bauten die Malitenburg bei Fisch»bach etc. Herr Walter von Forila word Feind der »Graven von Schwarzburg und Keffernburg, und ver»brante ihnen ihre Gerichte und verderbete ihnen ihre »arme Leut. Und die Graven wollten ihnen das weh»ren, und komen mit ihm zu Streit bei Homberg, »und es glückte ihm, daß er 3 Graven mit viele erbar »Leut fieng, und mit ihm heimführte.«

Rauben, Plündern, Befehden ward daher allgemein gleichsam das Ritterhandwerk.

§. 41.

In solchem Zustande war nun der Landmann ohne Stand, ohne Schutz; die landwirthschaft lag meistens in den Händen der Priester und Ritter. Seinen Schutz mußte er durch Gülten, Zinsen, Zehnten und Frohnen erringen; die Bischöffe, Aebte und Ritter waren die Herrn; kein freier Mann stand mehr da, sondern Bauleute, (die für andere bauen, säen, heutiges Tags die

Taglöhner) Bauern oder arme Leute, waren jetzt gleich bedeutende Worte.

§. 42.

Die römischen Gesetze waren schon in Italien erwacht. Bei Eroberung der Stadt Amalphi 1137 wurde ein Exemplar der Pandekten gefunden. Nun lehrte man in Bononien das römische und canonische oder geistliche Recht. Dieses war das Signal; alle Italiener und Deutsche eilten dahin Unterricht zu holen. Das römische Recht vermischte sich mit dem canonischen oder geistlichen. Unter allerlei Formen kam dieses nach Deutschland, und brachte eine Art Rechtszustand hervor, der ein weites Feld zu Streitigkeiten eröffnete.

Bononien war nun gleichsam das Orakel von Delphos, das Muster für die Universitäten, die sich nach und nach in andern Ländern bildeten. In Staats- und Privat-Verhältnissen, und entstandenen Streitigkeiten, hieß es: Bononia docet — das galt wie gebotenes Stillschweigen, und allgemeine Ehrfurcht.

§. 43.

In den Anmerkungen zum baierischen Codex [1]) heißt es: »der große Ruf, welchen Bononien und andere italienische Universitäten durch diese Leute (Lehrer) sich

---

1) Pars 1. Cap. 2. pag. 36.

zugezogen haben, verursachte einen solchen Zulauf, daß die Studenten von allen Orten und Enden, um die jura zu studieren, dahin reis'ten. Von dort aber brachten sie nicht nur den Doktorshut, sondern auch die römischen Köpfe mit nach Haus, und auf diese Weise wurde das jus romanum von Italien fast durch halb Europa ausgebreitet.«

Weiters [1]): »Bei den häufigen Wallfahrten, welche verstandenermaßen zu den italienischen Rechts Oraculis von allen Seiten her angestellt wurden, seynd unsere Landsleute nicht die Letzten gewesen, und haben dasjenige, was sie alldort erlernt haben, bei ihrer Zurückkunft, auch andern redlich mitgetheilt, sohin zu der nachher erfolgten allgemeinen Reception dieses ausländischen Rechts in Deutschland den ersten Grund gelegt. Inmaßen sich im hiesigen äussern Archiv häufige Spuren finden, daß solche hie zu Land schon im dreizehnten Säculo ziemlich sich eingenistet habe.«

§. 44.

Die römische Prozeßform wurde nun in Deutschland allgemein eingeführt. Die Gerichte wurden nicht mehr öffentlich gehalten, und eigene Richter bestellt. Durch die Sammlnng aller dieser Formen, und alt

---

[1]) Pars. 1. Nr. 15.

deutscher Gewohnheiten, entstanden neue Gesetzbücher in Deutschland. Der Schwabenspiegel, dessen Erscheinung von einigen die Jahre 1230—1290, und nach andern in dem Jahre 1282 angegeben wird. Die Lehrverhältnisse wurden ebenfalls zusammengetragen, und daraus entstand ein jus feudale allemanicum.

Der Sachsenspiegel erschien zur nämlichen Zeit, so auch ein sächsisches Lehenrecht. Aus diesen wurden dann für die Städte Auszüge gemacht, mit einigen besondern Zusätzen, welche Stadtrechte oder Weichbilder genannt wurden. Diese zwei Spiegel schienen schon damals Deutschland zu theilen, indem im südlichen Deutschland der Schwabenspiegel, und im nördlichen der sächsische nur angewendet wurde.

§. 45.

Wichtige Aufschlüsse für den damaligen Zustand von Deutschland, besonders auch für die Verhältnisse der Landwirthschaft, bieten diese beiden Spiegel dar, und es wird nicht am unrechten Orte seyn, wenn wir hier einige Stellen ausheben und aufnehmen.

Kap. 3. bezeichnet den nun eingerretenen Unterschied der Stände:

»Diz ist von siben Herschilten. Der Kunig »hebt den ersten Herschilt, Bischoff und Aebt, »und die Aebtissin, die da gefirstet sind, die »hebend alle den andern Herschilt. Die Layen-

»firſten den driden, die Frienherrn den vier=
»den. Die Mitterfrien den fünfden, Dieſtmann
»den ſechsten, und alz man nit enpvaiz wen
»die ſibend welt ain ende nimpt, alzo waitz
»man nit, ob der ſibend Herſchilt Lehen möge
»hoben oder nit. Den ſibend Herſchilt hebt ain
»jeglich man der ni aygn iſt und ein Ekind iſt.
»Lehenrecht git man den nit der fri von den
»ſibenden Herſchilt iſt. Swenn aber ez der Herr
»in ainen gelihnt, der hot alz gut reht davon.
»Als der in ſechsden Herſchilt wert. Doch zwai=
»het ſich in Lehen recht alz daz Lehenrechtbuch
»juch wol beſchaiden kan.«

Kap. 63. handelt von

»aigene Lüten. Wir haben in der Geſchrift daz
»nieman aigen ſule ſin. Doch iſt ez alſo dor=
»komen von gewolt und von Twanſal. Daz ez
»im reht iſt, daz aigne Lüt ſint. Nieman mog
»aigen Lüt nit haben, wan Gotzhüſer und Fir=
»ſten und Frien.«

In den verſchiedenen Titeln wird von folgenden Gütern geredet:

»1) Frigut, 2) Zinsgut, 3) Lehengut, 4)
»Aygn.«

Ueber die letzte Art drückt ſich das Kap. 303. aus:

»Do man dez erſten diſis reht ſatzt, da waren

»die Lüt alle fri und so unsre Vorvordern her
»zu Lande komen, do waren die Lüt alle fri
»nach rehter Wahrhait, so hat sich aigenschaft
»erhoben dez ersten von Twankſal und von
»wankwizz [1]) und von mangen unrehten Ge-
»wolt, den die Hern von alten Ziten her in
»unreht gewonhait bracht hant, und die Hern
»hant daz nu für reht. Nu haunt ez die
»Herrn mit gewonhait darzu bracht daz sis für
»reht wellent han.«

In Ansehung der Wälder, Jagen und Fischen kommt Kap. 232. vor:

»Do Got den menschen geschuf do gob er ihm
»gewolt über Vische und über Vogel und über
»Tir. Do von die Kunige gesezt, daz nieman
»sinen Lip noch sinen gesunt verwürken mag
»mit diesen drí Dingen. Doch habent Her-
»ren ban vorstswer nu darine iht tut, do ha-
»bent si buzz über gesezt, als wir hernach wohl
»gesagen. sie hant auh über Vische ban gesezt
»und über Vogel. allen Tiren ist fride gesezt,
»wan wolfe und beren, an dem brichet nie-
»man kaine frid.«

---

[1]) Nach dem Sachsenspiegel wurde der Entwender eines Pfluges gerädert. II. 15.

Für die Sicherheit der Landwirthschaft findet man die strengste Strafen: Kap. 797.:

»Swer nahz korn stilt, der ist dez galgen schul-
»dig. ez sol nieman nachz futern, swer ez aber
»tut, swie wenig er findet, und ist ez ainenz
»pfeniges wert, ez gat ihm an die Hant. tut
»erz dez tagez, so giltet daz pfenwert den greh-
»ten Dumen, und dez schillingez wert oder
»mer die Hant. tut er die getat anerstunt
»man slet ihm den andern Dumen auh ab.
»tut er ez zu den driden male, so schleht man
»ihm die haut herab.«

In Kap. 257. heißt es:

»Der berende Baum verderbt, alz vil der Baum
»ist, alz vil muz er im für jeglichen geben,
»alz er berait, wez daz obs wert waz, das
»ain jar daruf wuchs. also muz er im daz obs
»geben zwelf jar, und sol im ander Baum hin-
»wider belzen.«

Die Waide war damals in Ansehung des Viehes und des überflüssigen Raumes wegen, noch ein Hauptgegenstand. Der »Herter« (Hirte) kommt als eine sehr wichtige Person vor, und von ihm handelt das ganze 398te Kapitel:

»Nieman sol sin Vihe dahaime laun, daz dem
»herter gefolgen mag.« ꝛc. ꝛc.

Man findet noch nichts von Pacht und Verpachtung, blos vom Lehenwesen, welches einen wesentlichen Grund der jetzigen Verpachtungsmethode vorbereitet zu haben scheint; dann von Kauf-, Verkauf- und Pfandrecht. Uebrigens ist politisches- privat- kriminal- und Polizei-Recht, noch ganz vermischt, und die Begriffe darüber noch wenig ausgeschieden. Die Strafen sind nach Pfennige und Heller angesetzt, allein die Feldpolizei macht einen wesentlichen Theil desselben aus.

Die Aufführung einiger Titel kann ein volles Licht über diesen Schwabenspiegel, und den Zustand der Landmirthschaft verbreiten.

»Das man nieman nöten sol zu chainer Clag.«

Sodann reden mehrere Artikel von

»Richter, Schreiber, Schergen, Franpot, be-
»togen und Pueß, Schiedlaüt. 36. Umb Dinbs
»gut von dem pflueg. 50. da ain schedlich man
»verderbt wird, der auf eins Herren gut säzze.
»66. umb schaden an Zymer. 67. umb schaden
»mit etzen. 68. umb nachtetzen. 69. umb scha-
»den an obs. 70. umb schaden an eckern von
»Gesten. 71. umb über ären über zävvn. 72.
»umb pautzävvn. 73. umb schaden mit der
»Tzvvigült. 74. der ain sain gewonens hols

»oder hevv hinfürt. 75. der hols abhavvt,
»oder mäet oder ſanit im ſain graß ab. 76.
»der marchpaum havvet oder panholz. 81. der
»ainen ſain vihe ſlueg. 82. umb vihe eintun
»pei der nacht. 83. umb prunen und grueb.
»84. der ainem vihe leicht umb lon. 85. umb
»vihe lein on lon. 86. umb herter die vihe
»verwarloſent. 87. umb handwerklävvt. 88.
»umb lern knecht. 89. umb knecht und Dirn.
»90. u. 91. umb Garntzlon. 92. umb gedingt
»ehalten. 93. umb knecht oder ehalten. 94.
»umb knecht die über lant arbeitend. 137. umb
»tzwait dörffer krieg. 138. umb ains dorfs
»gemain und umb en kundtſchaft. 139. umb
»gemain. 140. von den dorfrechten. 141. umb
»ains dorffsgemain. 142. umb lantſtraſſe und
»wagen wege. 143. von ainem eſche. 144.
»von ainem wishayn. 145. umb pauern gut
»verdinen. 146. umb pfenten auf ainen gut
»en herre. 147. umb pfenten uf den gut den
»herre. 148. umb pavvlävt verkern. 149.
»den herre tzu ſainen lävten an daz reht ſten.
»zvv ir lävvten ſten di herre. 151. umb gaiſt-
»lich lävvt zu irn lävvten zu ſten. 152. umb
»Amptlävvt oder pavvlävvt vor iren herre ze
»farn. 153. umb die pavvrn vor ir herren ge-

»varn. 154. umb den herre mit ir mayern »ze kriege. 155. umb ainen pavvman uf ainen »gut ſizend. 156. wo ſlege ſind. 157. umb »waſſer daz nit ſchefreich iſt. 158. u. 159. umb »pavvlävt. 160. von Amptlävten. 161. do »ainer ainen zins uf ain gut let. 162. umb »hinderſaezzen. 163. daz chain pavvman von »ſainen herren varn ſol. 164. do en herr ſai»nen aigen man oder waib vodert. 183 u. 184. »umb leipgeding. 185. umb ainez kloſter ſel»gerät. 186. umb aigen und um lehen. 187. »umb aigen und lehen der brüf darüber hat. »188. umb lehn gekouft. 189 u. 190. umb ai»gen. 191. umb manſchafft abſtraben. 192. umb »aigen und umb lehn. 193. kauffe umb aigen »und lehn wie man daz wern ſol. 194. Ge»werbſchafft umb aigen. 195. umb leben mit »deß lehnherrn hant. 196. umb aigen daz ze »antwurt chumbt. 197. ſtet und märgkt in »altvv recht. 198. umb nutz und gevver vvel»cherlay gut daz iſt. 199. umb nutz und gev»ver ainz guetz. 200. umb aigen dez ainer ze »antvvurt kumbh. 201. umb aigen verkauffen »wie man daz vvern ſol. 202. Nutz und gev»ver aygens und lehenz. 205. Aygen und lehen »vil oder winig den die erben irren wellend.

»206. umb entvvern aignez und lehenz. 207.
»umb entvvern aigenz und lehenz an reht. 208.
»umb entvvern erbz und aigenz. 209. varntvv
»hab wi die genant iſt. 210. umb lehen dez
»twvven von ainen herrn ichent. 211. umb
»reht pey den lehnherrn ze beleiben. 212. umb
«manſchafft von ꝛvvain lehenherre. 213. umb
»lehen verkauffen an ſaines herre haiſſe. 214.
»umb lehen ledig worden. 215. umb lehen do
»man dez lehenherre nit waiz. 216. umb aigen
»oder lehn. 217. umb leibgeding aygen oder
»lehn daz ainz götzhavvs war. 218. von nutz
»und gevver. 219. umb lävvt aigen oder lehen.
»220. umb lävvt hingeben. 221. umb lävvt
»gekaufft. 222. umb aigen oder lehen in pfant-
»ſchaft und dariber vvirt angeſprochen. 244.
»wi man eſſente pfand behalten ſol. 245. von
»tadelhaftigen roſſen. 345. vom Milner. 347.
»von gevvicht. 348. von wägen. 449. wi der
»lare wagen dem geladen entweichen ſol. 350.
»von weinfurn. 351. wi der wageman den
»wage beſorgen ſol. 352. umb viſchen. 353.
»von viſch naevvzzen.«

Man ſieht aus allem dieſem, daß die römiſchen Geſetze ſchon bekannt waren. Auffallend bleibt es aber,

daß kein einziges lateinisches Wort eigeschoben — Alles ächt deutsch ist [1]).

§. 46.

Die ungeheuere Größe und die Zerstreuungen der Güter, die Entvölkerung durch Krieg und Fehden, am meisten durch die Kreuzzüge, die 300,000 unter Kaiser Konrad zu mal hinwegrafften — die Gemächlichkeit und endlich — der Uebermuth der Großen und Geistlichen aller Art; führte, aller Vermuthung nach, durch Verpachtung ihre Güter an Mann zu bringen, ein. Die gemeinen Freien ohne Habe und Gut, wollten oder konnten sie nicht in die Städte ziehen, dem Adel, den Geistlichen oder den Städten nicht dienen, waren herzlich froh daran, eine Gelegenheit zu finden, sich und den ihrigen auf diese Weise das Leben sichern zu können. Es erscheinen nun in Deutschland schon Verpachtungen, auf ein, zwei, drei, selbst bis zwei und dreißig Jahre. Die Vergütigung bestand in Geld, Vieh und Getraide; Hagel und Mißwachs trafen allein den Nutznießer; er wurde von der Pacht verjagt, wenn er nur einen Pachttermin rückständig blieb, mit seinem Tode faßen seine Frau und Erben den Pacht aus.

---

[1]) Joh. Heumanni opuscula Norimbergae 1737.

Wir finden ein dergleichen Contrakt [1]) aufbewahrt, welcher also lautet:

»pächter sol die ecker in gevvönlich bavlichen »wesen und den hofe plaz mit hauz und »scheune bebaven wo zv er vünv pfunt häl- »ler bekumpt wann die gebüvde in ainen krig »abbrennen ze ufbavvng 30 schilinche häller »wan er aber ful im acker bav vnd varläſſig »im gebavd so nimpt man im die pagd er »bekumpt ze lang er se hat järlich ain wage »hols daz haißt gerte do er sich selbst schneide »mog noch dem tod sol es immer ainer sainer »erbliche han.«

Dieser Contrakt gleicht eher einem Erbpacht, als einem Zeitpachte; doch der Inhalt seiner festgesetzten Bedingnissen, hat sich so bis in unsere Tage erhalten.

Der Freundschaft, des der Landwirthschaft, besonders dem Alterthum und den schönen Wissenschaften sich widmenden Herrn Friedrich Gustav Habel zu Schierstein, verdanke ich einen weitern Contrakt von dem Jahre 1513; es ist ein Zeitpacht, und rechtfertigt meine Meinung für eine lange Dauer der Pachtzeit, welche

---

[1]) Spidler Chron. Wirtemb. Tübingen 1778. (vom Jahr 1330.)

allein dem Gutsbesitzer und Pächter eine Sicherheit gewähren. Dieser Contrakt ist seiner Merkwürdigkeit wegen interessant und würdig, einen zweiten Platz dieses Werkes auszumachen, und folgt daher in buchstäblicher Abschrift.

»Ich niclos henne Ich dilge sin eliche huß-
»frauwe Ich contz contzmans sone Ich keth sin
»eliche hußfrauwe Ich hans vraff vnd Ich eyle
»sin eliche hußfrauwe alle wonehaftig zu Schir-
»steyn Bekennen vns semptlich jn dißem brieffe
»vor vnß vnd alle unser erben daß wir umb
»den vesten juncher willerich von wallertorff vn-
»sern lieben junchern vnd sin Erben eynen
»höff vnd güdter zu Schirsteyn jn dorff vnd
»marcken gelegen zwenzig jair langk noch eyn-
»ander jn dato dißs Brieffs bestanden haben do
»von sollen wir oder vnser erben juncher wil-
»lerichen oder synen erben oder weme ste es
»befelen oder bescheyden werden alle jair vnd
»jerlich zuschen den zwyen vnser lieben frauwen
»tagen assumptio vnd nativitas zv latine gut
»funffzig vnd vyer malter dorres korns kauff-
»mans gudt mentzer maiß uf eyn mile weges
»vmb Schirstein wie wir alßdan zv yeder zyt
»von jne bescheyden werden vff vnsern kosten
»in ire sicher gewarsame lebern vnd bezalen,

»wurden wir aber bescheiden Solichs korns
»achtzehn malter gein mentz zv lebern deß hel-
»legen grabb hern daß sollen wir auch thune auch
»sollen wir obgnt bestender vnd vnser erben
»juncher willerichen vnd sinen erben alle jair
»zv sant mertins tag ire zinse capün hüner
»vnd korne zv Schirsteyn vnd frauwenstey ge-
»truwlich helffen einander uffheben vnd soli-
»che zinse vier mile weges umb schirsteyn
»wie wir von jne bescheyden werden le-
»bern vnd bezalen, vnd solichs verrechen daß
»sie dar ane gudt gnügen haben, dar zu sollen
»wir bestender obgnt züne machen, wo des
»noit ist also das erkant werde, das sie woil
»gemacht synt vnd solichs vnverzogklich thune
»vnd alsdan forters sollen wir dickgemelten be-
»stender vnd vnser erben den selben höff vnd
»gütter jn güdem redelichem buwe hal-
»ten die jair zail vß ane allen buwen Auch
»sollen wir die auwe jairs beßern mit setzen
»wo das noit ist vnd wan es zyt ist so sollen
»wir die phele hauwen hait vns vnser juncher
»obgnt gegonnet zu bruchen also jn vnsern
»notz zu wenden die zwnzig jair langk die
»andern wyden die zv zünen dogen sollen wir
»jn synen notze verzünen sonderlich so haben wir

»erstgnt bestender sampthafft geredt vnd ver-
»sprochen vor vns alle vnser erben auch jgk-
»licher besonder vor sich selbst daß wir solicher
»gütter keynerley von dem gudte vnd hoffe jn
»den obgemelde jair zielen nit versetze ader ver-
»keuffen wollent auch jn keyn ander hant
»wenden sollen sonder sie by eynanten halten
»vnd laißen vnd noch vßgange der zwenzig jair
»vnserm lieben junchern vorgnt ader synen
»erben oder weme sie es bescheyden vnd befe-
»len gantz vnd zumäle vnbeschwert wie wir es
»von ehnen entphangen vnd bestanden haben also
»widder zu eren handen vnd gewalt one allen
»abbröch antworten vnd bestellen so han wir
»obgeschreben bestender vor vns vnd alle vnser er-
»ben jn guten waren truwen ane eyns rechten
»eydtstadt geredt vnd versprochen die zwen-
»zig jair langk was vff dem höffe vnd gudt
»gefellet wechset ader wird von gefueter vnd ge-
»ströe nit vom höffe zu thunde ader komen
»laißen sondern wollen daß all sampt dar vff
»furen one alle argelyst vnd geverde Auch
»mag vnser juncher dickgent od' syn erben od'
»weme sie es befelen welch zyt vnd wie dick sie
»gelangkt jn den zwenzig jairen eren hoff vnd
»erbe besehn laißen were es dan das wir

»gnt bestender ane eynichem stücke oder mehe
»wie her jnne vor vns vnd vnser erben geschre-
»ben steht vnd sumich funden wurden deß
»doch nit sin sölle so mag vnser juncher oder
»sin erben den selben iren hoff vnd güdt wie sie
»stunden mit buwe frucht vnd samen dar zu
»die vnderphande wir jme dar vor jn crafft diß
»brieffs wie noch folget verlacht haben mit ge-
»richt uffholen *) do mit thun und laißen als
»mit andern jren eygen güttern dar jnne oder
»dar widder wir vns nit setzen oder weren sol-
»len oder wollen jn keyne wise das mentschen
»hertz erdencken kan oder magk vnd wan wir
»obgnt vom höffe ziehen vnd vnser jair zäle
»uß synt so sollen vnd wollen alle gefueter
»dar uff laißen vnd nichtes do mit zu schicken
»han iß sy jm felde oder schüern Auch sollen
»wir obgent noßbaume vnd obßbaume uff
»den güttern setzen vnd die auwe vnd güdter
»buwen vnd rödten vnd jn gütem buwe halten
»also daß erkannt werde daß wir soltchs jn gu-
»tem buwe vnd beßerunge gehalten haben vnd
»noch vßgange der jair zaele auch also stende

*) Besitzergreifung durch gerichtliche Hülfe.

»laißen, mehe wir obgēnt beſtender oder
»vnſer erben ſollen noch en wollen ſolichen hoff
»vnd güter nit ſchmelen oder ſchmelen laißen
»ſonder wir ſollen wollen her zu komen
»laißen was dar zu gehört alß ferre wir kou-
»nen Auch ſollen wir dickgēnt vnd vnſer er-
»ben keyn korn jm felde verkauffen alſo das
»gefueter nit vom höffe kome es were dan mit
»vnſers junchern oder ſiner erben wißen Als-
»dan ſolten ſie vns nit verſagen vmb eyn zim-
»lichs vnd geht ſolich jair uß vnd ane kathe-
»dram petri vnd ſint diſſe vuterphande als ich
»niclos hen Contz vnd hans obgēnt unſerm
»lieben junchern verlacht haben jtem eyn hal-
»ben morgen wingarts uff der wege lenge jm
»nuen wege verlegt niclos hen jtem eyn weſe
»noch lude eyner verſchribunge dar ober ge-
»macht verlegt contz Jtem eyn fiertel Wingerts
»jm ſchneberge verlegt Hans By diſer verlihunge
»ſint geweſt her philips kleppell ſenger zu bliden-
»ſtadt vnd her frederich vor elſe pheruer zu
»Schirſteyn Zu vrkunde ſolicher beſtendniß
»vnd verlegonge vnd alles was her jn ſteht ſo
»ſint diſſer glich ludende uß eynander geſchnitten
»Zyttel zwene hait igliche parthy eynen alſo uff
»genomen beſagēde weß vor vnd noch ſteht.«

»Geschene ad kathedram petri Anno Dnj
*funffzehenhundert vnd dryzehen.« *)

§. 47.

So finden wir von dem Alterthume für unsere Arbeiten schon vorgearbeitet, und eine bessere Entwickelung und Ausführung wird uns um so weniger schwer fallen, als mit jedem Jahre, und mit jedem Tage, bei einem Verkehr uns neue Erfahrungen werden, und uns gleichsam hinweisen, bei den Aufstellungen der Contrakten, mit aller Vorsicht zu Werke zu gehen, wozu uns die Lücken der Gesetzgebungen theils auffordern, theils wieder auf der andern Seite durch ihre Vollständigkeit Veranlassung geben.

So verlassen wir die schreckliche Vorzeit in Krieg und Fehden; — da wir unsern Zweck bis hierher verfolgt, erreicht; und die Entstehung der Gesetze und Verträge gefunden haben, welche zu unserer Tendenz dieses Werkes unumgänglich erforderlich waren; in der Hoffnung daß auf dem Erdboden dergleichen gewaltthätige Ereignisse nicht mehr wiederkehren mögen.

---

*) Anm. Die Wassermark des Papiers ist ein Ochsenkopf zwischen dessen Hörnern ein mit einer Schlange umwundenes Kreuz steht.

Krieg! wird es zwar immer geben, trotz heiligen Versicherungen und Traktaten, so lange Habsucht, Stolz und Eitelkeit die Staatspolitik leiten, aber — vor den Zeiten des Faustrechts! behüte und beschütze uns die Vorsehung.

Dritter Abschnitt.

Begriff und Bestimmung von Pacht und Verpachtungen.

§. 48.

Unter Güter-Verpachtung verstehen wir die Ueberlassung eines Guts zum Gebrauch und zur Nutzung auf eine bestimmte Zeit, gegen eine von beiden Theilen festgesetzte, und als bestimmt anerkannte Vergütigung, oder Zins [1]).

Da bei einer Verpachtung der jährliche Zins, theils

---

[1]) §. 259. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1709. B. III. Tit. 8. Cap. 1. »Der Miethcontrakt über Sachen ist ein Vertrag, wodurch die eine Partei sich verbindlich macht, der andern während einer gewissen bestimmten Zeit und gegen einen bestimmten, von dieser letztern zu bezahlenden, Preis den Gebrauch einer Sache zu überlassen.«

in barem Gelde allein, auch nebst diesem noch in Naturalien, oder in letztern ebenfalls allein zu bestehen pflegt, so haben wir die Benennung Vergütigung im allgemeinen angenommen, weil theils unsere Lehrer solche uns am passendsten anrühmten, indem solche zugleich baares Geld begreift, und einen Natural-Canon nicht davon ausschließt [1]).

§. 49.

Die Benennung zum Gebrauch und zur Nutzung (§. 48.) macht eine nähere Erklärung und Bestimmung nothwendig, um den Unterschied, den selbst die Gesetzgeber beobachten, zwischen Miethe und Pachtvertrag [2]) herauszustellen. Zum Gebrauch berechtigt nur der Miethvertrag, und zum Gebrauch und Nutzung zugleich, der Pachtvertrag [3]).

Unter Gebrauch wird die unmittelbare Anwendung verstanden, welche ohne Nachtheil der Substanz zu dem

---

[1]) Von Beningsen, ökonomisch, juristische Abhandlung vom Pacht und Verpacht der Güter.

[2]) C. N. art. 1711. »Man nennt Miethe den Mieth-Contrakt über Häuser und Mobilien; Pacht der über Feldgüter, Verdingung, den über Arbeit oder Dienste; Viehpacht, den über Vieh, dessen Nutzen zwischen dem Eigenthümer und dem, welchem er dasselbe anvertraut, getheilt wird ꝛc. ꝛc. ꝛc.

[3]) §. 258. 259. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1711.

Zwecke, wozu solche bestimmt ist, und der Natur nach nur gebraucht werden kann [1]).

Unter Nutzung hingegen, wird jeder Vortheil begriffen, welchen man aus einer Sache zu dem Zwecke als man solche übernommen, zu beziehen im Stande ist [2]).

§. 50.

Unsere Lehrer des Natur- und des positiven Rechtes, sind über diesen Gegenstand dergestalten weitschichtig im allgemeinen eingedrungen, statt hierdurch verständlicher zu werden, wurden sie immer mehr schwerer zu verstehen. Was unter nutzbaren Gegenständen, und zum Gebrauch verstanden wird, ist das preußische Landrecht das einzige deutliche, welches diese große Lücke, und die vielen Mißverständnisse reparirt [1]). »Ist eine »fruchttragende Sache mit einer andern, die nur durch

---

[1]) C. N. art. 1709.

[2]) C. N. art. 578. B. II. Tit. 3. Cap. 1. Der Nießbrauch ist das Recht, Sachen woran einem andern das Eigenthum zusteht, wie der Eigenthümer selbst zu benutzen, jedoch mit der Verbindlichkeit, deren wesentlichen Bestand zu erhalten.

Klein Grundsätze des natürlichen Rechts §. 79—81.

C. N. art. 1728. »Die gemiethete Sache als ein guter »Hauswirth, und nach der Bestimmung, welche sie, »entweder im Miethcontrakte erhalten, oder die, in »Ermangelung einer Uebereinkunft, sich nach den Umständen vermuthen läßt, zu benutzen.«

»den Gebrauch der Substanz genutzt werden kann, zu»gleich, und in einem Contrakte eingeräumt, so giebt »bei der Bestimmung: ob das Geschäft nach den Regeln »des Pacht= oder Miethcontrakts zu beurtheilen sey, »die Beschaffenheit der Hauptsache den Ausschlag. In »zweifelhaften Fällen, wird bei städtischen Grundstücken »ein Miethvertrag, bei Landgütern aber ein Pacht»vertrag angenommen.«

»Diesemnach, mag also auch das mit überlassene »Haus auf einem Landgute noch so bedeutend seyn, »das Geschäft bleibt doch eine Pachtung. Ist ein »Haus vertragsmäßig überlassen, wenn mit demselben »auch ein Garten ein Stück Land verbunden ist, so »bleibt es doch Miethung, wenn das Haus der »Hauptgegenstand des Vertrags, die Ländereien aber nur »das Zufällige des Contraktes ausmachen.« [1]

§. 51.

Ob wir zwar den Gesetzgebern unserer Zeiten keinen Vorwurf zu machen im Stande sind, als hätten sie parteiische Begünstigung des einen oder des andern Theils sich zu Schulden kommen lassen, oder es könne ihnen ein Mangel an Vollständigkeit zu Last gelegt werden, so bleibt es doch einmal bestätigte Wahrheit: daß auch

---

[1]) §. 260. 261. Th. I. Tit. 21.

bei Anwendung gesetzlicher Bestimmungen, nicht nur große, sondern eine Menge Schwierigkeiten eintreten können, wo die Gesetzgebung, und selbst wo unsere große Schriftsteller uns keine Stütze noch Auskunftsmittel darbieten. Es wird daher nicht nur bei solchen Fällen allein, sondern auch selbst bei jenen Umständen, wo die Gesetze deutlich sich aussprechen, sehr anräthlich, um jedem Mißverständnisse zu begegnen, den Contrakten alles mögliche einzuverleiben, was nur immer auf den beiderseitigen Gegenstand Bezug haben kann, und vorkommen mag, und alles zu vermeiden, was die böse Leidenschaften der Menschen aufregen können; um so mehr, da die Gesetze von schwachen Menschen ihre Entstehung haben, und die Erfahrung uns lehrt, wo es auf die Bestimmung gegenseitiger Verhältnisse, der Rechten und Pflichten ankommt, sich nicht mit der einfachen gesetzlichen Vorschrift zu begnügen; da die Contrahenten bei Abfassung der Verträgen, wegen dem Doppelsinn unserer Sprachworte, alle mögliche Aufmerksamkeit, auf die deutlichste Bestimmung und Benennung zu beobachten haben.

§. 52.

Unter Vertrag, welcher immer einem Pachtgeschäfte vorangeht, verstehen wir: die Einwilligung von zwei oder mehreren Personen, in ein und dasselbe Versprechen, wodurch auf Seiten des Einen,

eine vollkommene Verbindlichkeit zu einer Leistung; auf Seiten des Andern aber, ein vollkommenes Recht auf dieselbe zu begründen, verabredet und bestimmt worden ist [1]).

Nach dieser gesetzlichen Bestimmung ist also Pachtung ein Vertragsgeschäft, das in näherer Beurtheilung, die Beobachtung gesetzlicher Vorschriften von Verträgen nothwendig macht.

§. 53.

Unter Zeitpacht-Vertrag begreifen wir, eine Uebereinkunft zwischen zwei contrahirenden Theilen, wovon der eine als Verpächter ein Landgut, dem andern als Pächter auf eine bestimmte Zeit zum Gebrauch und Nutzung, unter denen darin ausgesprochenen und festgesetzten Bedingnissen übergiebt [2]).

Durch einen Vertrag verbinden und verpflichten

---

[1]) Glück ausführliche Erläuterung der Pandekten. Bd. IV. Abth. 1.
C. N. art. 1101. B. III. Tit. 3. Cap. 1. »Ein Vertrag ist die Uebereinkunft, wodurch eine oder mehrere Personen, sich gegen ein oder mehrere andere verbindlich machen, etwas zu geben, zu thun, oder nicht zu thun.«

[2]) v. Tevenar. Versuch über die Rechtsgelehrtheit.
C. N. art. 1709.

sich beide Theile, die in demselben aufgenommene Bedingnisse, einer gegen den andern genau zu erfüllen, treu denselben, als den Bestimmungen der Gesetze nachzuleben; und bei dessen Abfassung keiner weitern Aufmerksamkeit bedürfen, als jede Bedingniß-Aufnahme in denselben zu vermeiden, welche gesetzlich verboten sind [1]).

§. 54.

Es ist ganz etwas anderster, wenn von einer Verabredung die Rede ist, welche mit gewissen positiven Bestimmungen der Gesetze nicht übereinkommt. Die gesetzliche Bestimmungen kamen bei den Verhältnissen von Privatverkehren darum in Anwendung, und wurden nothwendig, um theils den Lücken nach zu helfen, welche die Contrahenten selbst herbeigeführt haben können, theils um den Gerichtsstühlen keine Willkür einzuräumen, Partheilichkeit und Ungerechtigkeit in ihren Er-

---

[1]) Sammlung der römischen Gesetze. S. 29.

C. N. art. 1133. B. III. Tit. 3. Cap. 3. »Der Grund der Verbindlichkeit ist unerlaubt, wenn er von dem Gesetze verboten, wenn er den guten Sitten, oder der öffentlichen Ordnung zuwider ist.«

Daselbst art. 1172. Cap. 4. »Jede Bedingung, deren Gegenstand unmöglich, den guten Sitten zuwider, oder durch das Gesetz verboten ist, ist nichtig, und macht auch den davon abhangenden Vertrag ungültig.«

kenntnissen auszuüben [1]). Unbeschadet allem diesem bleibt es dem freien Willen der Contrahenten anheimgestellt, die gesetzliche Vorschriften anzuwenden, oder ihre Rechte und Verbindlichkeiten ihres Vertragsgeschäftes, durch besondere Bestimmungen festzusetzen [2]).

§. 55.

Die Landwirthschaft als der solideste National-Reichthum, ist der erste und wichtigste Erwerbzweig der Menschen; durch wissenschaftliche Kenntnisse dringen die Menschen der organischen Natur die Erzeugung der unentbehrlichsten Bedürfnisse, die mannigfaltigsten Produkte zur Fabrikation ab [3]); und liefert nicht nur die Sicherheit der Existenz der Menschen, sondern auch der Unterpfands-Sicherheit dem Rentirer, derse in Geld ausborgt.

§. 56.

Ob zwar der Rentirer in Ausgleichung seiner Gelder mehr Sicherheit hat, ja selbst sein Einkommen vorher bestimmen kann, als der Landwirth, der von unzähligen Zufällen und Umständen abhängt, so muß man die deßfallsige Ungewißheit des Landwirths, doch auch

---

1) L. 23. et 27. D. de Reg. jur. L. 7. D. de pact. L. 1. D. depos.

2) Weber. Sistematische Entwickelung der Lehre von der natürlichen Verbindlichkeit.

3) Fulda's Kammeral-Wissenschaft. 1816.

nicht in ein solches böses Licht stellen, daß die Landwirthschaft, mit dem Namen eines unüberlegten Wagestücks gebrandmarkt werden möge.

§. 57.

Da nun in allgemein anerkannter Ueberzeugung, die Landwirthschaft der solideste National-Reichthum ist, und zu den Mitteln der Benutzung von Vermögen gehört, von dem man den höchstmöglichsten Gewinn zu ziehen sucht, haben wir uns blos:

1. auf eigene Verwaltung
2. auf Erbpacht } im ganzen oder theilweise
3. auf Zeitpacht }

beschränkt, und die Kaufs- und Verkaufs-Verträge darum übergangen, weil solche weniger die Verzinsung eines gewissen Vermögens, als dessen Umsatz, und so dessen Vermehrung erzwecken.

1.

Eigene Verwaltung.

§. 58.

Wir verstehen unter eigener Verwaltung, nur jenes Grundeigenthum von Liegenschaften, welche dem Staate, Adelichen oder Privatgutsbesitzern angehören, und mit dem Namen Domainen gewöhnlich belegt werden; die ihres großen und vielseitigen Umfanges wegen eine eigene Verwaltung und Oberaufsicht erheischen;

sie bestehen nun in Gebäulichkeiten, mit den dazu gehörigen Grundstücken, oder in Letztern allein.

Aber auch die Güter der Gemeinden, und die, jedes privat Unterthans können hieher gezählt werden, da — der eine wie der andere das Recht hat, sein Eigenthum selbst zu verwalten oder zu verpachten.

Ueber den Gegenstand eigener Verwaltung wurde schon vieles pro und contra geschrieben, gedruckt, und debattirt, selbst wurden Preisfragen aufgestellt, welche unter den Benutzungsarten, die vortheilhafteste, die beste, und so mit die einträglichste sey, eigene Verwaltung — oder Verpachtung.

§. 59.

Wie alles in der Zeit wechselt, so macht die Landwirthschaft keine Ausnahme hierin. Neigung, Leidenschaft, Vorurtheile und wie alle diese dem Menschen anklebende Seiten immer Namen haben wollen, sind eben wieder so verschieden. Es gab eine Zeit, in welcher die herrschende Mode am Tagesruder steuerte, und so Fürsten, Grafen und Edelleute auf dem Floße der Landwirthschaft auf ihre Güter überführte. Es war gleichsam eine Seuche, jeder lebte für die Selbstverwaltung, allerwärts wurden Beamte unter dem Namen Oekonomierath und Verwalter angestellt, von denen theils wenige die gehörige Kenntnisse besaßen, oder denen sich sonst übliche Mängel beigesellten. Bei der einfachen De-

konomie behielt es nun nicht sein Bewenden, die Eitelkeit kam mit ins Spiel, Gebäude, Gärten wurden auf das zierlichste hergestellt, neue und große Ställe erbauet und ausländisches sehr theures Vieh angeschafft; und der Erfolg lieferte aber das traurigste Resultat. Natürlich war diese Mode keine landwirthschaftliche Oekonomie, wohl aber eine Vergnügens-Landwirthschaft; und ihr Ertrag konnte die Lücken nicht mehr flicken, die ein übertriebener Aufwand herbeiführen mußte.

§. 60.

Dieses brachte dann die Verpachtungen zu Stande, allein man konnte sich lange nicht einigen, weil Vorurtheile und Interesse überall den Sieg davon zu tragen gewöhnt sind. Man sahe auf der einen Seite wohl ein, daß die angefangene pompeuse Landwirthschaft, die so vieles Vergnügen bereitet, allmählig in Krebsgang kam, und auf der andern Seite drängten sich wieder Vorurtheile herbei, die zwar nicht zu verachten sind, aber immer ward dadurch wieder Furcht und Abscheu gegen Verpachtungen rege.

§. 61.

Einmal war die Furcht, der Pächter sauge das Gut aus, und bekümmere sich um künftige Fruchtbarkeit des Gutes nicht, wo alsdann große Kosten und Geldsummen erfordert würden, das Gut wieder in brauchbaren Stand zu stellen; das anderemal gewann die Ei-

genliebe die Oberhand, eigene Verwaltung sey der Melioration des Gutes erträglicher. Wieder ein anderer war der Meinung, der Pächter würde zu reich, und so drängte sich Neid mit unter, und der Grundherr dachte, durch eigene Verwaltung könne der Gewinn, welchen der Pächter zu erzielen verstehe, in eigene Kasse fließen machen. Waren diese Ideen überwunden, so thürmten sich wieder neue an der besiegten Stelle. Der Pächter vernachläßiget die Gerechtsame des Guts, oder die Pachtgelder gehen nicht richtig ein, es giebt Reste, man muß Erlaß leisten, und so geht alles verloren.

§. 62.

Dieses mag alles wahr seyn, und wird alles wohl berechnet eintreffen, wenn der Verpächter seinem Pächter keine Zügel anlegt. Gewöhnlich haben die Grundherrn sammt ihren Oekonomen keine landwirthschaftliche Kenntnisse, sonst würden sie ihre Verwaltung zu leiten verstehen; und so wird es auch natürlich, daß sie sich nicht zu verwahren wissen, wenn sie ihre Güter und Gerechtsame an einen Pächter verpachten.

§. 63.

Wahr bleibt es, daß, eigene Verwaltung eines Guts, in der Regel bei gehörig ausdauernder Aufsicht, Sachkenntniß und Ueberlegung, nebst dem großen Vergnügen, die Früchte der Natur und seines Fleißes einärndten zu können, mehr abwerfen wird, als

die Verpachtung, so vortheilhaft der Contrakt übrigens für den Verpächter seyn mag. Aber — nimmt man die damit verbundene Gefahr in Anschlag, besonders da die meisten Grundherrn, und insbesondere die Staatsdomainen, die Administration durch fremde, oft unerfahrne, habsüchtige und untreue Verwalters besorgen zu lassen gezwungen sind, überhaupt die unausbleibliche Aergernisse und Verdruß, ohne welche fordere Fehler zu rügen nicht abgehen, so ist eine solide Verpachtung eines Guts der eigenen Verwaltung wohl vorzuziehen, und ihr Ertrag ist Gewinn, ohne daß Verlust oder Schaden an der Substanz des Gutes bedingt nothwendig, oder unvermeidlich ist [1]).

§. 64.

Die Selbstverwaltung auf Rechnung, kann nur alsdann anempfohlen werden, wenn durch einen schlechten und untreuen Pächter, durch zweckwidrige Verträge, Mangel an Aufsicht und dergleichen, das Gut so zerstört worden ist, daß dessen Verbesserung nur durch eigene Verwaltung wieder erreicht werden kann. Hier muß man nicht den Muth verlieren, und alle Opfer bringen, um das Gut wieder Ertragsfähig zu machen; ja man muß einen höhern Ertrag zu gewinnen suchen.

---

[1]) Landwirthschafts-Zeitung Nro. 50. 1818.

Ist aber selbst mit großen Opfern dessen Verbesserung erreicht, so muß Verwaltung aufhören, und ein wohl eingerichteter Pachtcontrakt deren Platz einnehmen, wenn nicht wieder Nutzen und Ertrag verloren gehen sollen.

§. 65.

Der Hang und das Streben nach dem höchsten Erwerbe, sind zugleich Bürge, daß die Zeitpachten immer zu den beliebtesten Benutzungsarten, wenn ja ein Grund eigener Verwaltung abrathen sollte, gehören.

2.
Erbpacht.

§. 66.

Die Erbpächte so vortheilhaft selbe auch immer für die Verpächter geschildert und herausgestellt werden wollen, so tragen sie doch noch den Stempel des Fedalismus an der Stirne; und da heutiges Tages, jeder Erbbeständer mit großen Opfern davon loszumachen sich bestrebt, so wird wohl schwerlich das Gegentheil eintreten, daß neue Erbbestände möglich werden.

Auch ist dabei das Gefährliche für den Verpächter, daß der Pächter durch den unangetasteten langen Besitz, (durch mehrere abwechselnde Familien sowohl von Seiten des Verpächters als Pächters) zu Unterschleifen aller Art, nämlich: zu willkührlichen Verpfändungen, Tausch und

Verrückungen, ja selbst Verkäufen hingerissen werden kann, ohne je einen Regreß wieder zu finden. Wer dieses nicht glaubt, findet die Ueberzeugung zu Oberbachheim Gräflich Waldorfischen Erbbestands. —

§. 67.

Ob zwar hierdurch ein Gut mit nutzbarem Eigenthume, unter dem Vorbehalt des Obereigenthums und einer jährlichen Abgabe an Geld oder Naturalien, an den Erbpächter und seine Erben, übergeben wird, daß sie, so lange sie den Contrakt erfüllen, bei dem Genusse des Gutes eben so gesichert sind, wie bei ihren eigenthümlichen Gütern, so sind sie doch nicht empfehlungswerth dem Pächter, weil der Obergrundherr das Pachtgeld jährlich einstreicht, und derselbe sich des Mittels entzieht, das Gut zu verbessern, und sein Ertrag zu erhöhen. Daher darf weder Verpächter noch Pächter in die Klage ausbrechen, daß diese Art Verpachtung ausser Mode getreten, besonders nun — wo sie gleich andern Gütern belastet sind.

3.

Zeitpacht.

§. 68.

Die Nachtheile des Verpächters bei Zeitpacht sind ohnstreitig die Pachtverträge auf wenige Jahre. Denn der Päch-

ter, der einen Vertrag nur auf wenige Jahre hat, denkt auf keine Verbesserungen, deren Wirkungen entfernt sind, und dem Nachfolger erst zu gut kommen; er wendet keine Kosten an, wovon er keinen Genuß erwarten kann; er zieht aus dem Boden den möglichsten Vortheil, den er während der kurzen Dauer der Pachtzeit nur daraus zu ziehen vermag; er erschöpft den Boden, märgelt ihn aus, er macht auf seine Kultur keinen größern Aufwand, als die äusserste Nothwendigkeit erfordert, und als er wieder Vortheil davon haben kann.

§. 69.

Werden die Verträge hingegen auf mehrere Jahre abgeschlossen, so gewinnt Verpächter und Pächter; ersterer durch die Verbesserung und Cultur der Substanz seines Gutes, wodurch er nach Ablauf des ersten Pachtbestandes, ein ungleich höheres Pachtgeld erzielen kann; und Letzterer durch den langjährigen ungestörten Besitz, erhält Aufmunterung, Fleiß und Betriebsamkeit, das ihm übertragene Gut, jedes ihm eingeräumte Stück Land, ganz anders zu warten und zu bauen, er wird ganz andere Verbesserungen machen, die er und seine Kinder genießen können, kurz er wird es als wie sein Eigenthum behandeln.

Wie und unter welchen Bedingungen die Einräumung zu geschehen, macht die Tendenz unseres Werkes aus, und wir werden in den folgenden Abschnitten alles

deutlich auseinander setzen; wie man die Leute dazu wählen, welche Leistungen und Einrichtungen man ihnen zur Ersetzung der entgehenden Einkünfte aufbürden müsse, darüber ist schon so viel gesagt und geschrieben worden, daß wir nichts mehr hinzufügen wollen [1]). Ist es hie und da mit den Versuchen nicht gelungen, so hat man in den Maßregeln gewiß gefehlt, die Pächter unvorsichtig gewählet, zu wenig unterstützt, ihnen zu schwere Pachtzinse ohne allen Erlaß, mit dem ganzen Heere von Unglücksfällen aufgebürdet.

§. 70.

Nur eine Verpachtung auf viele Jahre ist der Cultur zuträglich [2]). In England ist die Verpachtung der Landgüter größtentheils lebenslänglich und sicher; der Pächter ist so sicher als der Verpächter, er kann von keinem Nachfolger der Pachtung entsetzt werden [3]). In Frankreich hatte man den Rechten der Controlle zu lieb, die Zeit und Dauer der Verpachtungen auf neun

---

[1]) Von Justi. Sistem des Finanzwesens. 2 Bd. I. Abth. S. 98. u. s. w.

[2]) Du Hamel du Monceau, Elémens d'agriculture T. II. L. XII. art. IV. p. 385. Smidt von den National-Reichthümern Th. II. S. 587.

[3]) Youngs-arithmetique pol. T. I. pag. 7. et Seq. p. 29. et Seq.

Jahre eingerichtet, und erklärte längere Verpachtungen für Veräußerungen, wovon große Abgaben oder Rechte der Controlle zu entrichten waren [1]). Allein später sahe man die Unzuträglichkeiten und nachtheilige Folgen einer so eingeschränkten Dauer der Verpachtungen ein, und man hat in verschiedenen Staaten angefangen, die Verpachtungen und Pachtungen, auf sieben und zwanzig Jahre zu bestimmen, und den Pächter für diesen so lange ungestörten Besitz und Genuß, zu Verbesserungen und Urbarmachungen, Ausradungen, Anpflanzungen guter Obstarten verbindlich gemacht.

§. 71.

Die Gewinnsucht der Menschen findet im Pachterleben so vielen Reitz und Anlockung, daß nie ein Mangel an Pachtlustigen eintreten wird, und die Schuld mag wohl an dem Verpächter mit Ausnahme von Oertlichkeit ihren Grund haben, wenn um das zu verpachtende Gut, sich nicht lebhafte Concurrenz drängt.

§. 72.

Zufolge der beiderseitigen Vortheilen sind die Verpachtungen der Landgüter das Objekt, deren Eigenthum dem einen der Betheiligten verbleibt, deren

---

[1]) Von Fort. Bonnais. — Rech. et Considérations sur les finances de frances.

zeitbestimmter Nießbrauch, dem andern überlassen wird, deren Natur die Verbrauchbarkeit mit sich bringt; deren Erhaltung von dem Eigenthümer vorausgesetzt wird, deren Verbesserung in seinen Wünschen liegt, deren Benutzung den Zeitpächter zum Verbrauch einladet. — Ueberhaupt gesagt: die Verbesserung des Guts macht die Freude des Verpächters, und der zu hoffende mögliche Gewinn, die Hoffnung des Pächters aus.

Das Gut ist die geliebte Gattin des Verpächters, und die Maitresse des Pächters [1]).

§. 73.

Der Verpächter hat ausserordentlichen Vortheil, wenn er sein Gut mit Sachkenntniß verpachtet hat. Sein Gut liefert ihm ein reines und sicheres Einkommen; sein percipirender Beamte kann ihm nichts unterschlagen; es fallen bedeutende Summen, und er weis genau den Zeitpunkt, wenn jeder Pachttermin, oder vierteljährige Rate zahlbar ist. Für eine Finanzverwaltung, so für jeden Gutsbesitzer ist dieses ein bedeutender Vortheil, wenn zu einer bestimmten Zeit auf die Einnahme sicher gerechnet, und so die Dispositionen darnach eingerichtet werden können.

---

[1]) Thaer, Grundsätze Bd. I. S. 81.

Will man auch dagegen einwenden, der Verpächter könne durch Verkauf seiner Produkte eben so manipuliren wie der Pächter, und sich so zu gewissen Zeiten eine bestimmte Einnahme verschaffen, allerdings; aber welchen Zufällen ist eine solche Manipulation nicht blosgestellt? einmal ist das ihm gethane Gebot nicht hoch genug, das anderemal ist der Absatz seiner Produkte zu gering, und diese kleine Einnahmen gehen eben so wieder durch kleine Ausgaben fort, und nur zu oft kommt man in Verlegenheit eine bedeutende Summe zusammen zu bringen, um eine eben so bedeutende Zahlung leisten zu können. Dieser Sorge setzt man sich nicht aus, wenn ein getreuer und redlicher Pächter in vierteljährigen oder sonst bestimmten Zahlungsterminen sein Bestandsgeld, welches er durch gute Haushaltung in kleinen Summen zusammenspart, richtig abliefert.

§. 74.

Es bleibt wahr, es treffen Umstände ein, wo durch Unglücksfälle Erlasse von Seiten des Verpächters dem Pächter geleistet werden müssen, wenn der Grundherr ein redlicher Mann selbst ist; allein dieser Fall ist selten, und der Fall wo ein Pächter gar nichts zu bezahlen bedarf, ist noch seltner. Ueberlege aber der Verpächter, daß ihn das nämliche Unglück bei der Selbstverwaltung auch getroffen haben würde, und daß er in dieser Lage alle Ereignisse, und die hieraus entsprin-

gende nachtheilige Folgen, es sey nun ein Verlust an Früchten auf dem Felde, an Vieh, oder durch Brand, weit schlimmer daran ist, indem er allen Verlust allein tragen muß.

§. 75.

Ueberlegt Verpächter die Ersparung der Verwaltungskosten, welche doch bei einzelnen Domainen oft sehr bedeutend sind, die noch durch einen schlechten Verwalter, eben so bedeutend erhöht werden, es sey nun aus Unverstand, Dummheit, oder Untreue, da ihm einfallen, und eine lange Erfahrung überzeugen solle, daß zur Verwaltung nicht nur ein kenntnißvoller, sondern auch ein gewissenhafter Mann gehöre, der nur noch in den Bildern der Legende der Heiligen herausgeschnitten werden muß, so wird ihm alle bisherige Freude der eigenen Verwaltung vergehen, und gewiß wird sein Verlangen erwachen, sich nach einem redlichen Pächter umzusehen, um sein Gut zu verpachten, seine reine Revenue zu beziehen, und die Bestellung und Meliorationen an ihn zu überlassen. Alle noch hieher einschlagende Gründe, welche bisher der eigenen Verwaltung das Wort hielten, werden wir unter folgenden Abschnitten abhandeln, und darthun, daß jedes Hinderniß, welches einer Verpachtung im Wege stehen könnte, zu besiegen seye, und daß eine Zeitverpachtung auf lange

Jahre, eigener Verwaltung, so wie dem Erbpacht und jener auf Mann und Frau Leben, vorzuziehen bleibe.

§. 76.

Wenn das Pacht- und Verpachtungsgeschäft sein vorgestecktes Ziel erreichen soll, so muß Redlichkeit und Ueberlegung in dem Verhältnisse der beiderseitigen Interesse hervorstechen, und der Einigungspunkt, ein und dasselbe Objekt ausmachen. Mißgunst und Neid führen zur Zwietracht, und wirken auf den Wohlstand und Ruhe beider Theile nachtheilig; eben so das, in dem menschlichen Leben, und besonders in diesem Geschäfte sich eingenistete, schändliche Hinüber- und Herübertragen, der sogenannten Achselträger, die leider! und für unsere Zeiten so traurig, bei den Fürsten, in allen Gerichts- und Verwaltungsstellen, bis auf den letzten Bettelvogt monopolirt scheinen, fliehen. Sie streuen den Saamen der Zwietracht, zerstören Ruhe und Frieden zwischen den Familien, zwischen Freund und Freund; und wenn ja eine russische Mode in Deutschland Anwendung zu finden verdiene, so wäre es die Knute, womit jeder redlich denkende Mann, Hausvater und Landwirth versehen seyn sollte, um dergleichen Insekten den Lohn gleich baar damit entrichten zu können. Nur bei redlicher, auf Moral gestützte Politik in der Landwirthschaft, mit Kenntniß und Klugheit gepaart, wird zwischen Pächter und Verpächter das segenvolle unzer-

trennliche Band befestigen, und ihren Wohlstand beför-
dern und sichern.

§. 77.

Die Vorsehung bereitete wahrscheinlich schon eine unerwartete Wohlthat in dem Pachtgeschäfte vor, daß sie mit demselben Moral und Klugheit dergestalten ver-einigte, daß das Zusammentreffen bald in hohem, bald in niederem Grade, je nachdem die Contrahenten gebildet oder roh sind, der lockern Menschen Seite, Grundsätze der Billigkeit mittheilte, die allein ihre Wegweiser seyn, und sie leiten können, nicht zu viel zu verlangen, oder das möglichst Wenige zu verweigern.

Vierter Abschnitt.

Allgemeine Beobachtungen über Formlichkeit bei Aufstellung eines Contraktes.

Erster Titel.

Erklärung.

§. 78.

Durch den Pachtvertrag wird nicht ein Landgut an sich, sondern nur die Nutzung erworben [1]). Die jährliche Entrichtung des Pächters an den Grundeigenthümer ist der nach einer vorhergegangenen Schätzung, aus Erfahrungen früherer Jahre ausgemittelte reine Ertrag, und der Gewinn des Pächters besteht bei richtigem Anschlag in demjenigen, was sein Fleiß und Talent in der Nutzung und günstigen Conjuncturen ihm

---

1) C. N. art. 1709. B. III. Tit. 8. C. 1.
Daselbst art. 1875. — Tit. 10, C. 1.

über diesen, vor Uebernahme der Wirthschaft geschätzten, reinen Ertrag einbringen können.

Indem aber der Zeitpächter nur auf den möglichst höchsten Ertrag in seinen Pachtjahren sieht, unbekümmert um den Werth des Guts nach Ablauf derselben, und von dem jährlichen abzureichenden Pachtgelde nichts auf die Verbesserung seiner Wirthschaft wenden kann, und der Verpächter leicht auf diesem Wege einer Verschlimmerung seiner Grundstücke blosgestellt ist, so müssen gegenseitige Bedingungen (Pachtcontrakte) auf der einen Seite sowohl den Bestand des Guts sichern, als auf der andern, die Kräfte des Pächters nicht lähmen.

So schwer solche auch zu finden sind, welche diese Zwecke erfüllen, so erreicht man sie doch sicherer durch längere als kürzere Pachttermine, und durch möglichste Sicherung des Pächters, auch in dem Besitz der folgenden Pacht-Jahre, nach Ablauf der früheren, wenn er den gerechten Erwartungen des Verpächters entspricht.

Die Vererbpachtungen der Landgüter im Ganzen, oder Stückweise, wenn der jährliche Kanon in Naturalien selbst, insbesondere Getraide, oder nach einem Durchschnittspreis derselben, aus Erfahrungen früherer Jahre regulirt wird, hat in dieser Rücksicht Vorzüge vor der Zeitpacht. Indessen kommen hier privative Rücksichten des Grundeigenthümers und des Pächters in Betrachtung, die keine allgemeine Regeln zulassen.

Bei den Zeitpachtcontrakten, finden übrigens mit manchen Modifikationen, Uebergabe des Inventariums, Cautionsleistungen und Bestimmungen in Absicht der Remissionen, der Pachtzeit, des Zeitraums, nach dessen die Regulirung des Kanons erneuert wird, statt. [1]).

§. 79.

Haben wir gleich wohl Pacht von Miethe (§. 49) gesetzlich unterschieden, so ist uns Pachtung und Gegenstand der Pachtung alles, wovon wir durch den Gebrauch Früchte erhalten [2]). So sagen wir z. B. Landgüter-, Vieh-, Gärten-, Obst-, Brau-, Brennerei-, Mühlen-, Brücken- und Zollpachtungen, u. d. gl., es gilt hier gleichviel, ob sie in Städten oder auf dem platten Lande, mit der Landwirthschaft verbunden, oder von ihr getrennt sind. Daher betrachten wir auch nur ein Landgut als den Hauptgegenstand unserer Tendenz, weil die bei den Landgüterpachtungen übliche Grundsätze, Gesetze und Gebräuche, größtentheils und sehr leicht auf jede andere Pacht- und Verpachtung in Anwendung gebracht werden können.

§. 80.

Nach dieser Voranschickung, begreifen wir zu den Gegenständen der Güterpachtungen, Landgüter; deren

---

[1]) Fulda's Kammeralwissenschaft S. 40.
[2]) C. N. art. 584. II. B. 3. Tit. 1. Cap.

verschiedene und nutzbare Sachen, alle einen Inbegriff haben, allein eine eben so große Verschiedenheit, als die Gegenstände des Gebrauchs und der Benutzung sind, darbieten. Diesem nach verstehen wir unter Landgut im allgemeinen, eine nach ihren äußern Grenzen bestimmte Grundfläche, mit Inbegriff aller Zubehörungen; wobei wir doch auch wieder zu beobachten haben, daß ohnerachtet dessen, bei einer Pachtung eines Landgutes, nicht alle seine Zubehörungen einen Gegenstand der Pachtung ausmachen müssen, wie solche vermuthet werden, oder auch selbst nur seyn können oder dürfen.

Zubehörungen sind accessorische, (mit der Hauptsache vereinigte) Dinge, welche vermög der Vorschrift der Gesetze, oder der Bestimmung des Eigenthümers, nicht von der Hauptsache getrennt werden dürfen [1]). Gegenstände, welche zwar für sich selbst bestehen können, die aber mit einer andern Sache in eine fortwährende Verbindung gesetzt worden [2]). Gesetzgeber und Schriftsteller haben durch namentliche Aufstellung gewisser Pertinenzstücke diese ohne-

---

[1]) Höpfner Commentar über die Institutionen.
Glück, Commentar Th. 8. Abth. 1. S. 248.

[2]) §. 42. Th. I. Tit. 2.

hin deutliche Bestimmung unterstützt [1]), und alles scheint nach dem römischen Grundsatze a) auszugehen, wenn der Hauptgegenstand den Gebrauch und die Benutzung ausdrückt, zugleich keine der Zubehörungen hievon getrennt werden könnte. Wenn sich dadurch die Contrahenten hinreissen lassen, so können entweder beide, oder einer von ihnen, mag nun die Ungewißheit im Gesetz, oder in den Ansichten dessen Ausleger den Grund haben, das Opfer derselben werden b).

§. 81.

Wir dürfen mithin nicht vergessen, daß Ackerbau und Viehstand, die eigentliche Gegenstände der Verpachtung eines Landguts ausmachen. Hievon lassen wir uns selbst nicht von der Gesetzgebung irre leiten [2]), obschon dieselbe bestimmt erklärt: wenn in dem Contrakte, die einem Pächter zur Nutzung übertragene Gegenstände, nicht deutlich und ausdrücklich bestimmt seyn sollen, so solle ihm der Genuß, aller bisher bei dem Gute genützten Grundstücke, so wie die Hebungen und Rechte, die einen nach Gelde zu berechnen-

---

[1]) §. 48. u. w. eod.
Westphal rechtliche Abhandlungen.
Homel, Pertinenz- und Absonderungs-Register.

a) accessorum acquitur principale.

b) Sogar machen Tapeten nach preusischem Rechte ein Pertinenzstück der Häuser aus. —

[2]) §. 409. Th. 1. Tit. 21.

den Ertrag gewähren, zufallen. — Bei all dieser Bestimmung ist doch noch ungewiß behaupten zu wollen, daß dieses Gesetz alle mögliche Vorsicht erschöpfe; und sich lediglich unter den Zubehörungen eines Landguts, was zum Betriebe des Ackerbaues und der Viehzucht zu verstehen, beschränke.

Dieses wollen wir auf die oft bei einem Gute begriffene Waldungen anwenden, wer wolle bestreiten, daß sie einen nach Gelde zu berechnenden Ertrag abwerfen; — und wer ohnerachtet glauben, daß dergleichen zu einem Gute gehörige Waldungen, als mit verpachtet anzusehen seyen! — wenn wir daher unter Landgüter solche begreifen, mit welchen Ackerbau und Viehzucht verbunden ist [1]), und unter Zubehörungen eines Landguts, alle die in der Regel auf demselben befindliche Gegenstände zählen, welche zum Betriebe des Ackerbaues und der Viehzucht gehören, so werden wir uns besser verständigen [2]).

§. 82.

Schenken wir denjenigen Gegenständen unsere Aufmerksamkeit, welche man als gewöhnlich mitverpachtet betrachtet, z. B. Mühlen, Fischerei, baare und Naturge-

---

[1]) §. 400. eod.

[2]) §. 48. Th. I. Tit. 21.

fälle ꝛc., und welche ohnerachtet allem diesem, doch nicht mit dem Betriebe des Ackerbaues und der Viehzucht weder in genauer, noch nothwendiger Verbindung stehen, — so wird uns bald die Ueberzeugung werden, wie nothwendig es wird in der Beschreibung des zu verpachtenden Guts, genau und mit aller Präcision die Zubehörungen aufzunehmen, welche Aufmerksamkeit wohl hier weit wichtiger seyn dürfte, als bei Käufen. Allein auch hier finden wir, wenn alle diese Deutlichkeit beobachtet worden, doch noch zu bemerken: daß durch die im Contrakte speziel aufgeführte einzelne Zubehörungen, noch nicht mit Bestimmtheit behauptet werden kann, als seyen die nicht besonders genannten bei der Verpachtung nicht begriffen. — So wird es auch hier nothwendig, alle mitverpachtete Zubehörungen, namentlich in allen ihren Theilen in dem Inventarium aufzuführen.

§. 83.

Diesem kann jedoch auch wieder ganz leicht mit einer Bemerkung im Contrakte begegnet werden, wenn man sagt: »Alle Pertinenzien des verpachteten Guts, welchen ein gesetzliches Verbot entgegen steht, wie alle davon zu beziehende Früchte und Nutzungen; auch diejenigen, welche zum Betriebe des Ackerbaues und der Viehzucht nicht unmittelbar gezählt werden; sol-

len, so weit sie von dem Verpächter nicht ausdrücklich vorbehalten, als mitverpachtet anzusehen seyn.«

Hierdurch erhält Verpächter die Pflicht, um allen Streitigkeiten und Nachtheilen zu begegnen, alle sich vorbehaltliche Zubehörungen, genau und vollständig zu bezeichnen; wodurch sich zugleich diejenigen Pertinenzien herausstellen, welche nach den Gesetzen nicht verpachtet werden dürfen. Oben erwähnte allgemeine Bestimmung wäre vielleicht um deswillen spezieller Aufführung der Zubehörungen in dem Inventarium darum vorzuziehen, weil, — sind die dem Pächter zur Nutzung überlassenen Gegenstände in dem Vertrage näher bestimmt, derselbe auf Rubriken, die dabei mit Stillschweigen übergangen worden, nur in so weit Anspruch machen kann, als solche mit andern zum Genusse eingeräumten, unzertrennlich sind [1]). Im bürgerlichen Verkehr ist es eine unumstößliche Regel: die möglichste Vermeidung aller und jeder erst zu beweisenden Rechte; — und sehr klug handelt der, welcher es nur so weit darauf ankommen läßt, als er solchem unvermeidlich mehr ausweichen kann.

§. 84.

Unter gesetzlich zu verpachten erlaubten Pertinenzien

---

[1]) §. 409. Th. I. Tit. 21,

eines Gutes werden verstanden: das Patronat ꝛc. [1]) und die damit verbundenen Ehrenrechte a). Im allgemeinen werden hierher noch gerechnet: Kalk-, Stein-, Kohlenbrüche und Gruben, Steinlesen, Ausgraben und Sprengen zum Verkauf [2]); geschlossene Lust-, Zierde- und Gemüs-Gärten im eigentlichen Sinne, mit Einschluß der Weinberge und Weingärten, die Jagd, die Mühlen, die baaren und Naturalgefälle, Fischerei, Ziegelbrennerei, die Privat-Zoll-Erhebungen, die Bierbrauerei, Brandweinbrennerei und deren Debit, gewisse Wohnungen, Häuser oder Antheile derselben, Forsten, Streu- und Grasbenutzung in letztern. Diese dienen nur als Beispiel, indem über sie, so wie über die fehlende die Observanz der Oertlichkeit bestimmt.

§. 85.

Ohne Rücksicht auf die Richtigkeit des Grundsatzes: »wenn die Beobachtung der Formalität im Gesetze, unter der Androhung einer gewis-

---

[1]) §. 410—412. Th. I. Tit. 21. §. 113 u. w. Th. II. Tit. 17.

a) Wo solches noch zu verpachten gesetzlich erlaubt ist.

[2]) Voet. L. 7. T. 1. §. 24.

Stengel's Beiträge zur Kenntniß der Justizverfassung. B. V. S. 91. gehören auch Feldsteine in der Regel dem Eigenthümer und nicht dem Pächter.

sen Strafe, ausgedrückt ist; die Gültigkeit des Vertrages von der Beobachtung nicht abhängt;« so bleibt doch die Beobachtung der gesetzlich angedeuteten Formalität, ein eben so wesentliches Erforderniß zum gültigen Vertrage, als die beiderseitige Einwilligung.

Die schriftliche Abfassung der Verträge, verdient hier besonderer Erwägung. Nach dem preußischen Landrechte muß jeder Vertrag, dessen Gegenstand über fünfzig Thaler beläuft, schriftlich abgefaßt werden. [1]). Das gemeine Recht erkennt dieses als kein wesentliches Erforderniß, und gehört der Regel nach zur Gültigkeit des Contraktes, bloße Einwilligung beider Theile, und setzt die Vermuthung alsdann bei, die Schrift als Beweismittel gelten zu lassen [2]). Die Abfassung schriftlicher Verträge, wenn sie dem Zwecke nach die möglichste Sicherheit der Contrahenten beabsichtiget, wäre dann doch nicht so tadelvoll, wie einige [3]) zu behaupten sich bemüht haben, um so weniger wenn sie der Absicht widrige Prozesse zu vermeiden, ihr Da-

---

[1]) §. 131. Th. I. Tit. 5.

[2]) Glück a. a. O. Th. IV. Abth. 2. S. 565 u. 566. C. N. art. 1714. 1715. 1716. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

[3]) Röslin kritische Versuche, über Recht und Unrecht. B. I. S. 53. u. w.

seyn verdanken; indem unsere heutigen Staatsverfassungen den Vorwurf nicht verdienen, was die Patrizier allerdings bei Einführung der Stipulationen beabsichtigten; den Gang der Geschäfte, zu immer mehrerer Ausbreitung ihrer Gewalt über das Volk möglich zu verwirren [1]). Wäre der alte Sinn, des altdeutschen Wahlspruchs: ein Mann ein Wort, in unserer verdorbenen als gefährlichen Welt noch Sitte, so brauche man freilich nicht die Zuflucht, zu einem aus Lumpen entstandenen Fabrikate zu nehmen, um sich gegen Argliſt und Betrug seines Gegentheils ein wenig sicher zu stellen a).

---

[1]) Stengel, Diss. de jure formulario Romanorum.

a) Wohl nur ein wenig! denn kaum werden auf dasselbe heilig? niedergeschriebene Verträge mehr geachtet!!! — — — — Papier — ist ein Material das allen Lastern fröhnt. Es ist der Achselträger unter den Menschen, und setzt sich eben so frohlockend über eine Schandthat, als einer guten Sache hinweg. — Wer vermag ein Bild von allen seinen bösen Seiten zu entwerfen? — Pulver und Blei, die doch eine ordentliche Portion Verantwortung auf ihrer Seele tragen, — haben noch nicht so viel Unheil in der Menschheit angerichtet, als — dies unglückselige Material! — welches übrigens gleiche Bestimmung mit dem Menschen hat. Der Mensch entstand aus Nichts, in sein Nichts fällt er wieder zurück; — das Papier fand aus Lumpen sein Daseyn, in Lumpen löst es sich wieder auf. —

Zweiter Titel.

Ueber die Förmlichkeit.

1.

Auf den Stempelgebrauch.

§. 86.

Der Gebrauch des Stempelpapiers, welchen die Zeitumstände auch zu dem indirekten Abgaben-Sisteme stempelten, und in den bürgerlichen Verhältnissen, als nothwendiges Uebel erscheint, ist bei Verträgen die erste Beobachtung.

Die hierüber erschienene Verordnung im Herzogthum Nassau [1]) lautet wörtlich also: »Der Gebrauch des »Stempelpapiers vor Gericht, und für die Eingaben »bei öffentlichen Behörden, so wie die von denselben »ausgehende Ausfertigungen, ist nach der bestehenden »Einrichtung beibehalten.«

„Alle einfache Privatgeschäfte bleiben nach wie vor, »der Verbindlichkeit, Stempelpapier zu den Ausfer»tigungen zu gebrauchen, befreit, und auch für den »Nichtgebrauch bei gesetzlich dem Stempel unterliegenden

---

1) Sammlung der Verordnungen für das Herzogthum. B. I. S. 337. §. 9.

»Ausfertigungen, ist die Nichtigkeit des Geschäftes so »wenig, wie irgend eine Strafe für betheiligte Privat»personen verordnet.«

»Nur allein derjenige Staatsdiener, dessen Nach»lässigkeit die Unterlassung des Stempelgebrauchs beizu»messen ist, oder welcher der bestehenden Einrichtung zu»folge dafür verantwortlich bleibt, soll nach einfacher »Bewährung des Thatbestandes, daß die vorschrifts»mäßige Nummer des Stempelpapiers nicht gebraucht »ist, von der vorgesetzten Dienstbehörde ohne weiters »mit einer Geldstrafe, die nicht unter drei, und nicht »über fünfzehn Gulden beträgt, angesehen, und der »Ansatz an die General»Steuer»Direction zur Einnah»me überwiesen werden.«

»Die nachträgliche Beitreibung der ursprünglichen »Schuldigkeit von dem Betheiligten versteht sich von selbst, »und was davon aus irgend einem Grund verloren gehen »könnte, ist der bestrafte Diener aus dem Seinigen, »ohne weiters zu ersetzen verpflichtet.«

»Endlich richtet sich der Gebrauch der verschiede»nen Nummern des Stempelpapiers, nach dem bei»gefügten zur erleichterten Uebersicht und Befol»gung sehr vereinfachten Tarif, worin für die mei»sten Geschäfte höhere Nummern, als bisher vorge»

»schrieben sind, damit durch den höhern Ertrag des ver-
»kauften Stempelpapiers, der Ausfall durch die aufgeho-
»benen Abgaben zum Theil gedeckt werde.

§. 87.

Nach dem, dieser Verordnung beigefügten Tarif [1]), ist der Gebrauch des Stempelpapiers unterworfen; »Contrakten aller Art; Allodifikationen, Bürgschaften, »Cessionen, Cautionsscheinen, Donationen; Ehepacten, »nach Masgabe des gegenseitigen Einbringens? Erbleih-»briefen und deren Renovation nach dem jährlichen Ca-»non; Hypotheken; Kaufbriefen; Moratorien; gericht-»lichen Mortifikationsscheinen; Pachtbriefen; Schuld-»und Pfandverschreibungen; Tauschcontrakten; (bei »doppelter Ausfertigung wird für jeden der einfache »Tauschwerth zu Grunde gelegt) und bei Vergleichen,« — und ist folgende Classification festgesetzt:

---

[1]) Sammlung der Herzoglichen Landes-Edikte und Verordnungen für das Herzogthum Nassau. 1r Band. Seite 340.

Anmerk. Die übrige bei den Staats- und Amtsbehörden vorgeschriebene Anwendung, haben wir hinwegge-lassen, und uns blos auf diesen unser Werk be-treffenden Gegenstand — beschränkt.

Nach dem Werthe.		Nro. des Stempels.
Unter 5 fl.		1.
Von 5 =	bis 10 fl.	2.
= 10 =	= 50 =	3.
= 50 =	= 100 =	4.
= 100 =	= 200 =	5.
= 200 =	= 400 =	6.
= 400 =	= 800 =	7.
= 800 =	= 1,500 =	8.
= 1,500 =	= 3,000 =	9.
= 3,000 =	= 10,000 =	10.
= 10,000 =	= 20,000 =	11.
= 20,000 =	und darüber	12.

Der Stempel richtet sich übrigens bei Pachtbriefen nach der gesetzlichen Vorschrift genau nach der Totalsumme aller Pachtjahre zusammen. Z. B. der jährliche Pacht beträgt 1000 Gulden, die Pachtzeit 15 Jahre; so beträgt

die Summe, wovon der Stempel gelöst werden muß 15000 Gulden, und schlägt in die Kathegorie Nr. 11.

§. 88.

Der Stempel zu den Nebenexemplarien, richtet sich nach dem Gegenstand des Vertrages.

Wenn Bedingnisse in dem Contrakte enthalten sind, daß: bei dem Steigen der Preiße der Produkte, das Pachtgeld sich auch jedesmal erhöhe, so muß nach dieser erhöhten Summe, wenn diese festgesetzte Erhöhung eintritt, ein nach der Summe vorgeschriebener Stempelbogen dem Haupt-Vertrags-Exemplare angefügt werden [1]).

§. 89.

Auch bei auſſer gerichtlichen Contrakten a) ist die Anwendung des gesetzlichen Stempels nicht aüsser acht zu lassen; mag gleichwohl dieses auf die Gültigkeit des Geschäftes keinen Einfluß haben b), so ist es doch eine

---

1) Hofmann, vollständiges Repertorium der Königl. Preuſs. Stempel-Verordnung S. 60.

a) Anm. Bei den gerichtlichen Contrakten, wird die den Contrakt aufnehmende Gerichtsbehörde, für die Adhibition des gesetzlichen Stempels schon Sorge tragen.

b) Anm. In verschiedenen Ländern beruht auf dem Nichtgebrauch des gesetzlichen Stempels, die Strafe der Ungültigkeit des verhandelten Geschäftes.

Nothwendigkeit, da es nicht hinlänglich ist, wenn man den vorgeschriebenen Stempel alsdann erst cassiren wollte, wenn eingetretene Umständen bei gerichtlicher Präsentirung denselben nothwendig machen.

2.

Auf schriftliche Abfassung der Contrakte.

§. 90.

Der jährliche Pacht mag in einer Summe bestehen, in welcher er will, so ist schriftliche Abfassung, gerichtlich oder nicht gerichtlich, absolut nothwendig. Wird die schriftliche Abfassung des Vertrags unterlassen, und die Uebergabe geschieht, so ist der Contrakt nur auf ein Jahr gültig [1]).

---

[1]) §. 269. Th. I. Tit. 21.
§. 401 u. 402. A. L. R. L. c.
Nach dem französischen Civil-Gesetzbuch hat dieses keinen Einfluß, gleichviel, schriftlich oder mündlich. C. N. art. 1714. B. III. Tit. 8. Cap. 2.
»Wenn der ohne schriftliche Aufsatz abgeschlossene Miethcontrakt noch gar nicht zur Vollziehung gebracht ist, »und von einem der beiden Theile abgeläugnet wird, »so ist kein Zeugenbeweis zulässig, so gering auch immer das Miethgeld seyn mag, sollte auch gleich auf »ein gegebenes Handgeld sich bezogen werden. Nur der »Eid kann dem, welcher den Miethcontrakt abläugnet, zugeschoben werden.« C. N. art. 1715. B. III. Tit. 8. Cap. 2.
»Wenn über den Preiß (Pachtgeld) eines mündlich ge-

§. 91.

Es ist daher den Contrahenten nicht genug anzurathen, jeden Vertrag schriftlich abzufassen, weil in dessen Ermangelung für einen oder den andern Theil unendliche Prozesse unvermeidlich werden; da — wie die Erfahrung lehrt, bei schriftlichen, selbst bei jenen der Gerichtlichen, denselben nur mit Mühe ausgewichen werden kann. Ein Beispiel mag übrigens dienen, daß wir Wahrheit sprechen. Ein Bauherr und ein Zimmermeister haben mit einander einen Contrakt vor Gericht geschlossen. Letzterer erbote sich ein hundert dreißig Gulden, nebst einer von dem Bauherrn zum Geschenk erhaltenen Uhr, als Entschädigung an den Bauherrn, wenn er ihn seines Contraktes entlasse, zu bezahlen und zurück zu erstatten. Beide Theile verfügten sich vor das einschlagende Amt, und es wurde folgender Contrakt aufgenommen:

»schlossenen Mieth-Contraktes, dessen Vollziehung »schon angefangen hat, Streit entsteht, so wird, »falls keine Quittung vorhanden ist, dem Eigen»thümer auf seinen Eid geglaubt, es müßte dann »der Miether die Schätzung durch Sachverständige »vorziehen, in welchem Falle er die Kosten dieser »Schätzung zu tragen hat, sobald dieselbe den von »ihm angegebenen Preiß übersteigt.« C. N. art. 1716. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

1) Verspricht Zimmermeister N. an den Bauherrn N. ein hundert dreißig Gulden baar, auf zwei Termine, (hier sind dieselben aufgeführt) als Entschädigung zu bezahlen, wodurch der Bauherr N. jeder weitern Ansprache entsagt.

2) Auch verspricht Zimmermeister N. die seinem Sohne als Geschenk gegebene Taschenuhr zurück zu erstatten.

(die Uhr wurde sogleich zurückgegeben)

3) Muß der Bauherr N. alle Materialien übernehmen, welche er Zimmermeister N. zu des erstern Nutzen angeschafft habe.

und so haben beide Theile unterschrieben.

Dieses ist nun ein schriftlich und gerichtlicher Contrakt, allein die in Artikel 3. an Tag gelegte Unkenntniß des Beamten, statt den Prozeß zu verhindern, führte vielmehr, denselben herbei.

Der Zimmermeister erschiene mit dem ersten Termin und legte statt baarer Zahlung, eine Materialienrechnung von 168 fl. vor, nach welcher der Bauherr sofort an denselben noch 38 fl. herauszahlen sollte.

Der Bauherr klagte, und wurde von der nämlichen Amtsstelle, welche zwischen ihnen den saubern Contrakt aufstellte, ganz widerrechtlich zur Herausbezahlung der 38 fl. verurtheilt.

Widerrechtlich: weil diese Rechnung von 168 fl.

eine besondere Klage, und nicht liquid war, widerrechtlich: weil der Beamte die Abschätzung des vorräthigen Materials, welches der Contrakt zur Uebernahme dem Bauherrn zuschobe, nicht gerichtlich, weder in quali noch quanto abschätzen ließe. a)

3.

Auf Zubehörungen.

(Pertinenzien.)

§. 92.

Wir haben, §. 80. u. f. die nöthige Erläuterungen über Pertinenzien gegeben und haben hier nur noch zu erwähnen; daß, bei Verpachtungen einzelner Pertinenzstücke von Landgütern, das festgesetzte Pachtgeld, mag in einer Summe bestehen, in welcher es immer wolle, der Contrakt schriftlich abgefaßt werden muß; [1]) so wie daß: jedes der gesetzlich zu ver-

---

a) Nach aller Rechtlich- und Billigkeit müßte der Beamte nicht nur zu einer gesetzlichen Strafe, sondern zum Ersatz und Kosten angehalten werden, wenn wir nicht in einem Zeitalter lebten, wo unsere Beamten als invalible, und unantastbar erklärt wären. Wenigstens ist Niemand, der einen solchen angreift, noch eine Gerichtsstelle, die gern eine Eselei aufwärmt; so bald sich nur die Partheien abweisen lassen.

1) A. L. R. §. 407.

pachten erlaubtes Pertinenzstück genau beschrieben, in dem Contrakte aufgenommen werde.

4.

Auf Deutlichkeit.

§. 93.

Deutlichkeit in den Contrakts-Bedingnissen, ist das Palladium gegen Prozesse; und da die Abfassung eines Contraktes gewöhnlich — und wir rathen solches jedem Contrahenten, ob zwar die Gesetze solches nicht bedingt vorschreiben — durch das Justizamt, Rentamt und dergl. [1]) oder durch einen Rechtskundigen zu geschehen pflegt, so sollen dieselbe darauf sehen, daß in dem Vertrag die Verabredungen der Contrahenten, mit aller Deutlichkeit und Bestimmtheit — in der Muttersprache, ohne Einmischung von Worten, die eines zweideutigen Sinnes unterliegen, oder gar aus dem römischen Rechte und der darauf Bezug habenden Schriftstellern; oder aus sonst einer Sprache, um sich auszudrücken entlehnt, — sowohl über das, was dem Pächter eingeräumt werden soll, was er dagegen zu leisten und auszubezahlen; in wie weit derselbe, bei entstehenden Unglücksfällen auf Vergütigung, wann? wie? und wo?

---

[1]) A. L. R. §. 404.

Anspruch zu machen habe; so wie, was der Verpächter sich allenfalls vorzubehalten bestimmt, genau aufgenommen werde. a)

5.

Auf Mangel an Organen.

§. 94.

Hierher werden gerechnet: Blinde oder Taubstumme. Wenn also ein oder beide Theile blind oder taubstumm sind, so soll der Contrakt gerichtlich abgefaßt werden, ansonsten derselbe keine andere Gültigkeit zu genießen hat als ein mündlich abgeschlossener. [1])

Nach den preußischen Gesetzen reicht in diesem Falle eine, dergleichen Contrakts-Abfassung durch einen Ju-

---

a) Anm. Hierin glauben wir nach trauriger Erfahrung, und bestätigter Wahrheit, daß: die Abfassung eines Contraktes vor den meisten Gerichtsstellen in der Regel — seine Deutlichkeit nicht erreichen werde, weil ohnstreitig hiezu landwirthsch. Kenntnisse nothwendig sind — ohne welche unmöglich die Verhältnisse der Contrahenten; vollständig, lichtvoll und zweckmäßig bestimmt werden mögen, — und welche im Durchschnitte doch den meisten abgehen..

[1]) §. 171. u. 174. Th. I. Tit. 5.

stitz-Commissarius nicht einmal hin, sondern die Verhandlung ist für null und nichtig erklärt. [1])

6.

Auf Lesen und Schreiben.

§. 95.

Da in der Welt, und in den bürgerlichen Verhältnissen der Fall eintreten kann, daß einer, oder beide Contrahenten weder Lesen oder Schreiben, oder durch außerordentliche Zufälle — wenn sie beides kundig — davon verhindert werden können, so fordert das Gesetz gerichtliche Abfassung der Contrakte. a)

---

[1]) Gerichtsordnung Th. II. Tit. 1. §. 10.
C. N. art. 1226. 1227 et seq. B. III. Tit. 3. Cap. 1.

a) Anm. Die Herzoglich Nassauische Verordnung Bd. II. Seite 57. §. 36 u. folg. enthält nicht: daß die Landoberschultheisen, mit Ausfertigung der Pacht- und Verpachtungs-Contrakten sich befassen sollen; dahingegen schreibt solche §. 35. vor: daß die dem Amte beigegebenen Gehülfen, die Stelle des Justizbeamten, in dessen Abwesenheit vertreten dürfen. Dieses scheint uns ein zu gewagtes Unternehmen, einem dergleichen Stellvertreter sich so nolens volens anzuvertrauen, da das hierüber in §. 91 dieser Abhandlung aufgeführte aktenmäßige Beispiel, den Contrahenten wenigstens Vorsicht empfiehlt.

In einigen Gegenden haben wir in dergleichen Fällen, die traurige Beobachtung machen müssen, daß der Beamte aus Uebermuth oder Faulheit, die Aufstellung der Contrakte dem einfachen Dorfschultheißen überlassen. a)

7.

Auf Sprachen-Unkenntniß.

§. 96.

Ein wesentlicher Theil von Aufmerksamkeit betrifft den Gegenstand, wenn ein oder beide Theile der Landessprache in welcher der Contrakt aufgestellt wird, nicht kundig sind. Auch in diesem Falle ist absolute gerichtliche Contraktsaufstellung erforderlich, und zwar: mit Zuziehung eines vereideten Dollmetschers. Sollten jedoch beide Contrahenten sich solchen selbst wählen, so bedarf derselbe nicht beeidiget zu werden. [1]) Wo dieses unterlassen wird, folgt die Ungültigkeit des Vertrags keineswegs, nur der Beamte unterliegt wegen seinen Folgen, und den hieraus entspringenden Kosten jeder Verantwortung. b)

---

a) Anm. Gewöhnlich findet man aber die Diäten in den Verzeichnissen inserirt, und der Schultheis hat für seine Versäumniß nichts.

1) §. 172. und 173. Th. I. Tit 5.

b) Anm. Es ist also am rathsamsten, von den Contrahen-

8.

Auf die Unterschriften und Gültigkeit.

§. 97.

Ein gerichtlicher oder nicht gerichtlich abgeschlossener Vertrag hat dann erst Gültigkeit und Rechtskraft, wenn derselbe mit den Unterschriften der Contrahenten versehen ist. [1]) Die Besiegelung ist in keinem Falle nothwendig; und Punctationen ersetzen die Stelle des förmlichen Contratkes; [2]) wobei jedoch die Bedingung angenommen wird, daß sie unter der Beobachtung gesetzlicher Vorschriften von beiden Theilen unterschrieben, und die gegenseitige Einwilligung alle wesentliche Bedingnisse des Geschäfts, enthalten. Hierdurch stellt sich der Unterschied zwischen Punctationen selbst dahin die Vorsicht zu gebrauchen, jedesmal einen Dolmetscher sich zu wählen, als der Gefahr sich blos zu stellen, ihren gesicherten Regreß gegen den fehlerhaften Beamten — wenn er kein Vermögen hat — schwinden zu sehen.

---

[1]) §. 116. 118. 119. Th. I. Tit. 5. — L. 17. C. de fide instrum.
C. N. Art. 2123. B III. Tit. 18 Cap. 3.

[2]) §. 120 u. f. A. L. R.
Claproth Rechtswissenschaft, von wichtiger und vorsichtiger Eingehung der Verträge und Contracte.

nen und bloßen Contrakten, welche nur als Vorschläge und Anerbietungen und Grundlage zu einem künftigen Vertrage betrachtet werden, heraus. [1])

9.

Auf Eintragung der Contrakte in das Hypothekenbu.

§. 98.

Es kann kein Zweifel mehr untergeschoben werden, daß der Pächter, wenn es nicht ausdrücklich in den Contraktsbedingnissen vorbehalten, die Eintragung des Pachtcontrakts in das Hypothekenbuch, zu verlangen berechtiget ist [2]); nicht [3]); — als stehe ihm das Realrecht nicht zu; sondern, weil nach dem preußischen Landrechte, und der Hypotheken-Ordnung, das Realrecht nicht zureicht, und hiezu die bestimmte Einwilligung des Schuldners und des Besitzers — ausgenommen hievon, die stillschweigenden und gesetzlichen Hypotheken — nothwendig ist. [4]) Jedoch gerade aus diesem und besonders in dem Falle, wo das verpachtete Gut

---

[1]) Hildebrandt de punctationibus vulgo von Entwürfen oder ersten Aufsätzen.

[2]) Gesetzkommissions-Beschluß vom 15. December 1794.

[3]) 1ter Anhang §. 56.

[4]) Kleins Annalen B. XIII. S. 339.

verschuldet ist, [1]) so dürfte es wohl anzurathen seyn, wenn es möglich zu machen wäre, die Einwilligung wegen Eintragung in das Hypthekenbuch sich zu versichern, als sich im Hypothekenbuch eingetragene Gläubiger, Niemand mit dem Vorwande, daß er redlicher Besitzer und ihm von dem Anspruche nichts bekannt gewesem sey, ausreden kann. [2])

Wir sind ebenso überzeugt, daß diese außerordentlich nothwendige Vorsicht nicht nur am meisten ganz unbefolgt übergangen, sondern, daß sie es auch bleiben wird, und muß, weil der Grundeigenthümer von dieser Eintragung mehr unnütze Besorgnisse hegt, als er sollte; und der Pächter sich auf den liebevollen Schneckengang unserer Justitz verläßt, welche nie — doch selten ihren Contrakten vorschreitet. Die Verantwortung ruhet nicht mehr auf der Gesetzgebung, [3]) und alle Nachtheile leiden die Contrahenten durch ihren Eigensinn.

---

[1]) Landwirthschaftliche Zeitung.

[2]) §. 493 u. 494. Th. I. Tit. 20.
Code Nap. art. 2129. B. III. Tit. 18. Cap. 3.
Die Nothwendigkeit und die mit der Eintragung in das Hypothekenbuch verbundene Wichtigkeit sagt: das A. L. R. §. 477. u. der Code Nap. art. 611. B. II. Tit. 3. Cap. 1. — art- 1020. B III. Tit. 2. Cap. 5.

[3]) §. 480. Th. I. Tit. 20. und lautet: »Ein Pächter, der die Pacht, auf mehr als ein Quartal voraus bezahlt hat, diese Zahlung den damals schon eingetragenen

10.

Auf Vergütigung.

§. 99.

Vergütigung macht einen wesentlichen Gegenstand in dem Pachtgeschäfte aus. Sie kann auf zweierlei Art entrichtet werden. Entweder in baarem Gelde, oder in Naturalien. Ist die Vergütigung in dem Contrakte auf baares Geld festgesetzt, wenn gleichwohl außer diesem auch bestimmte oder unbestimmte Natural-Abgaben dabei geliefert werden müssen, so wird dieses Pachtgeld genannt; [1]) und wird — wenn die Münzsorte in dem Contrakte nicht ausgedrückt ist, Conventionsgeld vorausgesetzt; wenn aber der Pachtzins unter fünfzehen Gulden betrüge, wird ebenfalls angenommen, daß halb Conventionsgeld und halb Scheidemünze bezahlt werden solle.

§. 100.

Die Vergütigung in Naturalien vertritt die Stelle des baaren Geldes, und heißt alsdann Canon; diese

---

Gläubigern, welche darin nicht gewilliget haben, nichts entgegen setzen kann.

[1]) §. 262. u. w. Th. I. Tit. 21.
§. 46. u. w. Th. I. Tit. 11.
§. 257 — 259. Tit. 5.

Verwechslung von Vergütigung hat keinen Einfluß, das Pachtgeschäft kein reines zu benennen, im Gegentheil: alle gesetzliche Vorschriften treten hier eben so, wie bei allen Pachtgeschäften in Anwendung; selbst dann nicht, wenn dem Verpächter die Wahl zwischen baarem Gelde oder Naturalien belassen; in welchem Falle aber zu beobachten ist, daß der mittlere Marktpreis und zwar desjenigen Marktortes, wohin das Gut seine Früchten verfährt, zu der Epoche als der Contrakt abgeschlossen worden ist, angenommen wird. Auch ändert, wenn die Vergütigung, Contraktmäßig auf einen gewissen Antheil der Erndte festgesetzt ist, selbst in der Ansicht eines reinen Pachtgeschäftes nichts, wohl aber treten wegen der Vertheilung der Früchten, die Regeln des Gesellschafts-Vertrags ein. [1])

§. 101.

Die Bezahlung des Pachtgeldes, bleibt eine Hauptbedingung des Contrakts, und gesetzlich festgesetzt: wenn zwei Pachttermine nicht bezahlt werden, Verpächter die Aufhebung des Contrakts vor Ablauf der bedungenen Zeit fordern kann. [2]) Jedoch in Kriegszeiten, wo der Pächter durch feindliche Macht

---

[1]) Tit. 17. Absch. 3. Th. I.
§. 263. Tit. 21.

[2]) §. 298. Tit. 21. Th. I.

und Gewalt gezwungen wird, die Pachtgelder an den Feind auszuzahlen; wenn es nur nicht etwa solche rückständige Gelder sind, welche er eigentlich schon abgetragen haben sollte, kann Verpächter, den Pächter nicht mehr anhalten, sie noch einmal zu bezahlen, sie sind für ihn verloren. [1])

Bei einem obwaltenden Rechtsstreit zwischen Verpächter und Pächter, über die Pachtzahlungstermine, und diese sind nicht in dem Contrakte ausgedrückt, so wird vierteljährige Zahlungsbedingung vorausgesetzt. [2])

11.

Auf die Dauer.

a) Unter gewöhnlichen Verhältnissen.

§. 102.

Die Dauer der Verpachtung, die Zeit ihres Anfanges und ihre Beendigung entscheidet zunächst die Verabredung der Contrahenten dahin, daß von ihr Anfang und Ende abhängt. Der diesfallsige Zeitpunkt ist verschieden, und richtet sich nach Landes Sitte und Gebrauch. In einigen Ländern wird das Ende Juni, oder

---

[1]) §. 387. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1737. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

[2]) §. 297. A. L. R.

Anfang Juli, und zwar nach der Natur des landwirthschaftlichen Betriebes; der das Wirthschaftsjahr vom ersten Juli, bis wieder zu diesem Täge erklärt, weil die Früchten des verflossenen Jahres bezogen, die des neuen zu erwarten sind. In andern Ländern wird wieder der zwei und zwanzigste Februar (Peter Stuhlfeier) angenommen; jedoch dieses macht zur Hauptsache nichts; und als unumstößliche Regel gilt nur: daß die Pacht mit dem verabredeten Termin zu Ende geht, und daß in dem Contrakte eine Aufkündigungsfrist fest zu setzen, ohnstreitig überflüssig wird [1]).

Wenn Vertragsmäßig die Pacht verlängert wird, so wird solche von den Rechtsgelehrten [2]) ausdrückliche, Relokation, obzwar dieses eigentlich nur Pachterneuerung, und ein ganz neues Geschäft ist, und nur dann die Grundsätze einer stillschweigenden Güterpacht eintreten, wenn in der Erneuerung, die Zeit ihrer Dauer nicht bestimmt ausgedrückt ist. Es wäre sicher ganz irrig, das bloße Sitzenbleiben des Pächters mit dem Namen Relokation belegen zu wollen, und als gültig anzusehen [3]); sondern solches dahin verstehen, daß das Sitzenblei-

---

[1]) §. 324. Th. I. Tit. 21.

[2]) Höpfner Commentar S. 947.

[3]) Hagemann Commentar. S. 674.

ben, nur unter alleinigem Vorwissen und ohne den möglichsten Wiederspruch des Verpächters geschehen kann, und darf; er muß seinen Consens ausdrücklich oder durch Handlungen, welche nach den Gesetzen schon eine stillschweigende Einwilligung festsetzen lassen, erklärt haben, daß hieraus auf seine Einwilligung zu verläßig geurtheilt werden könne [1]). Z. B. die neue Annahme der Pachtpränumeration, Gestattung der Erndte, und allen jener Operationen, wovon der Pächter nur für sich in dem neuen Jahre noch Vortheil haben, und beabsichtigen kann. Es ist noch weiter zu beobachten, daß wenn der Pächter dem Verpächter die Erklärung in der Absicht die Pacht weiter fort zu behalten, gemacht hat, a) und Lezterer von dem Tage der ihm gethanen Erklärung vierzehen Tage gerechnet, keinen Widerspruch oder Einrede dagegen gethan, dieses die nämliche Wirkung und Kraft hat, als habe Verpächter durch eine schriftliche Einwilligung, das Verlangen des Pächters bestättiget. [2])

---

[1]) §. 58. Th. I. Tit. 4.

a) Hier wird jedoch anzurathen seyn, wenn ein schriftlicher Vertrag statt findet, auch immer hiervon Erwähnung zu thun.

[2]) §. 326. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1738. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

§. 103

Hinlänglich glauben wir die Bestimmung über Aufkündigungsfrist erläutert zu haben, und müssen noch hiezu bemerken: daß diese selbst schädlich werden kann, weil wenn der Verpächter oder der Pächter, je nachdem die Aufkündigung, dem einen oder beiden Betheiligten vorbehalten, nicht kündigen, als eine stillschweigende Verlängerung betrachtet werden kann. Bei den Miethungen wird gewöhnlich stillschweigende Verlängerung angenommen, wenn die Kündigung nicht folgt [1]).

§. 104

Die französische und preußische Gesetzgebung haben endlich alle die Meinungen der verschiedenen Schriftsteller vereiniget. Das preußische Landrecht nimmt als Regel in Rücksicht des Zeitraums der stillschweigenden Pachtverlängerung ein Jahr an. Wäre aber im Contrakte bestimmt: »für die dreijährige Pachtzeit zahlet Pächter dreitausend Gulden«, und der Contrakt muß oder kann als stillschweigend verlängert angenommen werden, so gilt die Verlängerung auf drei Jahre [2]), wodurch die Meinung einiger Rechsgelehr-

---

[1]) §. 328. A. L. R. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1774 et 1775. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

[2]) §. 329. A. L. R. Th. I. Tit. 21.
Der Code Napoleon sagt hierüber; »Bei der

ten [1]) daß die Wiederpacht immer so lang währe als die erste Pachtung, widerlegt wird. Auch im Falle der stillschweigenden Verlängerung wird vermuthet, daß der Pächter im ersten Contrakte sich zur festgesetzten Pachtsumme unter der Voraussetzung verstand; daß er das ganze Areal würde benutzen können. Würde nun, in den Orten wo Dreifelderwirthschaft üblich ist, die Verlängerung sich nur auf ein Jahr verstehen wollen, so würde jener erlaubte Zweck des Pächters nicht erzielt werden.

---

ohne schriftlichen Aufsatz geschehenen Verpachtung eines Feldgutes wird angenommen, daß sie auf so lange eingegangen sey, als erforderlich ist, damit dem Pächter alle Früchten der verpachteten Grundstücke zu Theil werden. So z. B. nimmt man an, daß die Verpachtung einer Wiese, eines Weinbergs, und jedes andern Grundstückes, dessen Früchte binnen Jahreszeit ganz erhoben werden, auf ein Jahr geschehen sey. — Bei der Verpachtung des Ackerlandes, wenn es nach dem Wechsel der Fruchtarten eingetheilt ist, nimmt man an, daß dieselbe, auf so viele Jahre, als Abtheilungen sind, geschehen sey.«

art. 1774. B. III. Tit. Cap. 2.

»Wenn der Pächter eines Feldguts beim Ablaufe eines schriftlich abgeschlossenen Contrakts im Besitze bleibt, und darin gelassen wird, so entsteht hierdurch eine neue Verpachtung, deren Wirkungen sich nach dem 1774. Artikel richten.«

art. 1775 daselbst.

[1]) Pufendorff observationes, T. I. obs. 135.

Die preußische Gesetzgebung [1]) stimmt hier mit dem Code Napoleon ein, indem dieselbe daher festsetzt:

»Wenn die Aecker des verpachteten Gutes in gewisse Felder (Fluren vermuthlich) eingetheilt sind, die stillschweigend fortgesetzte Pacht um so viel Zeit für verlängert zu betrachten seyn soll, als erforderlich ist, daß der Pächter sämmtliche Felder nach landüblichem Wirthschaftsgebrauch nützen könne, welche Vorschrift auch bei Stadtäckern, die in gewisse Brachen getheilt sind, Anwendung finden soll [2]).

§. 105.

Das römische Recht [3]) kennt bei Pachtungen ländlicher Grundstücke, nur einjährige stillschweigende Verlängerung, und seine Abweichung von dem preußischen, französischen und gemeinen Rechte, welche unter Umständen, die ausgedehntere Zeit bestimmen und bewilligen, mag daher rühren, als man in Italien früher, und selbst in den ersten Jahrhunderten von Deutschlands Kultivirungs-Epoche, wo weder Drängen noch

---

1) §. 330. 331. Th. I. Tit. 21.

2) Coccejі jus controversum de Loc. Cond. qu. 2.

3) L. 13. §. fin. D. le Loc. Cond.

Brach vorhanden war, so wirthschaftete, daß nur ein Jahr erforderlich war, das ganze Feld zu nützen, oder was nicht weniger, ökonomisch vielleicht noch wahrscheinlicher ist, daß der römische Gesetzgeber bei Niederschreibung der Gesetze, die landwirthschaftlichen Lehren und Gebräuche gar nicht beachtete.

Anscheinlich ist immer zu weit gegangen, zu glauben: daß sich die Jahre der stillschweigenden Verlängerung, nach der Zahl der Schläge, in welche das verpachtete Gut eingetheilt sey, richten [1]).

Gleichviel, sey Schlag- oder Dreifelderwirthschaft landesüblich, so schließt die Erreichung des fraglichen Zweckes nicht aus, besonders da, wo auch Schlagwirthschaft üblich ist; die Zahl der Schläge aber sich nicht immer gleich bleibt, oder die contraktmäßige Pachtjahre nicht von der Zahl der Schläge abweichen, so ist bei eintretendem Zweifel, da, wo provinzial Gesetze, welche dem gemeinen Rechte immer vorgehen, nicht andere Bestimmung ertheilen, jedesmal dreijährige Verlängerung am aller sichersten anzunehmen.

Uebrigens hat sich der Pächter in diesem Falle wohl vorzusehn, und an eine Verlängerung der Pacht nicht eher zu glauben, als bis er von seiner Sache

---

[1]) von Camps Rechtsprüche Bd. I. Nro. 24. und 25.

mit Gewißheit überzeugt ist; denn, wird die Wiederpacht von dem Verpächter nicht anerkannt, so fällt auf ihn, alle und jede Verantwortung eines Verwalters fremden Eigenthums, und die Pflichten eines unredlichen Besitzers, mit deren Gefahr, wenn er dennoch sitzen bleibt, und vom Verpächter die Verlängerung nicht genehmigt worden [1]).

§. 106.

Da jedoch immer der mögliche Fall eintreten kann, daß in dem Contrakte die Dauer seiner Zeit nicht bestimmt ausgedrückt ist, und einer von beiden Contrahenten von dem andern entfernt seyn will; so muß derjenige, welcher die Entfernung des andern wünscht, den Contrakt sechs Monate vor Ablauf des Wirthschaftsjahres aufkündigen [2]). Diese Aufkündigung bedarf zwar keiner schriftlichen, doch bleibt es immer anräthlich und besser, wenn die Kündigung schriftlich geschieht. Wird hierauf

---

1) §. 332. Th. I. Tit. 21.
C. N. Art. 1760. Bd. III. Tit. 8. Cap. 2.
und Art. 1739. eod.
Art. 1927. und 1928. Bd. III. Tit. 11. Cap. 2.

2) §. 340. Th. I. Tit. 21.
C. N. Art, 1736. »ist der Miethcontrakt nicht schriftlich »abgefaßt worden, so kann ein Theil dem An»dern nur mit Beobachtung der durch Ortsgewohn»heit bestimmten Fristen aufkündigen.«

in einer Frist von acht Tagen, kein Widerspruch dem Kündiger eingelegt, so ist sie als angenommen, angesehen.

b. Unter ungewöhnlichem Verkaufe.

§. 107.

Unter diese Rubrik begreifen wir den möglichen Fall, wo ein verpachtetes Gut, durch gerichtlichen Verkauf, die Räumung des Pächters zur Folge haben kann. In diesem Falle muß die nämliche Kündigungsform, wie solche »unter den gewöhnlichen Verhältnissen« erläutert, dem eingetretenen gerichtlichen Verkauf vorangehen. Inzwischen wird bei einem freiwilligen Verkaufe in den Rechten und Pflichten des Pächters nichts geändert [1]); jedoch bei einer eingetretenen unumgänglich gerichtlichen Veräusserung, wenn selbst der Contrakt im Hypothekenbuch eingetragen ist, kann Pächter

---

[1]) §. 350. u. w. Th. I.
Allgemeine Gerichtsordnung T. 50. §. 256.
C. N. Art. 1743. »Wenn der Vermiether die vermiethete Sache verkauft, so ist der Käufer nicht berechtigt, dessen Pacht- oder Mieth-Contrakt, in einer öffentlichen Urkunde enthalten, oder mit einem glaubwürdigen Datum versehen ist., zu vertreiben, wenn er nicht dieses Recht im Miethcontrakte, sich vorbehalten hat.«
C. N. Art. 1744. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

nicht darauf bestehen, denselben auszusitzen. Die Billigkeit erfordert übrigens, mit der Räumung des Guts den Pächter nicht zu übereilen, um denselben nicht zu allen möglichen Forderungen von rechtlichem Schaden und Interesse zu reizen, und zu zwingen; welches dadurch erreicht wird, wenn der Subhastations-Termin von Amtswegen dergestalten regulirt werde, daß derselbe mit Endigung des Wirthschafts-Jahres in Kraft trete.

§. 108.

Nothwendig gerichtliche und freiwillige Verkäufe, unterscheidet das gemeine Recht nicht, sondern es geht von dem allgemeinen Grundsatze aus: Kauf bricht Miethe, welchem der Pächter in dem Kontrakte durch die Klausel, »das Gut während der Pacht nicht zu verkaufen« [1]), begegnen kann. Bei nothwendig gerichtlichem Verkaufe des Guts, muß Pächter das Gut räumen [2]), wenn ihm sechs Monate vor Ablauf des Wirthschaftsjahres gekündigt worden, oder — wenn so nicht gekündigt worden ist, nach Ablauf des nächstfolgenden Wirthschaftsjahres, wobei ihm seine Entschädigungs-Forderung vorbehalten bleibt.

---

[1]) L. 7. §. fin. D. distract. pignor.

[2]) C, N. Art. 1748. B. III. Tit. 8. Cap. 2. »Verpächter muß dem Pächter wenigstens ein Jahr zuvor aufsagen.«

Die preusische Gesetzgebung [1]) hat leider über die Art und Weise, und den Grund, nach welchem der Pächter seinen Schaden zu liquidiren habe, ein Stillschweigen beobachtet; dahingegen hat das französische Civilgesetzbuch [2]) sich hierüber deutlicher ausgedrückt. Jene Gesetzgebung vermuthete vielleicht, daß es den Pflichten des einschreitenden Amtes selbst einfallen würde, nach den Billigkeits-Regeln den Pächter, für seinen nicht ausgesessenen Pacht-Contrakt schadlos zu halten; und welches ohnedies sehr leicht zu berichtigen scheint, wenn er seine Liquidation entweder mit Vorlegung seiner erforderlichen Falls eidlich zu erhärtenden wirthschaftlichen Buchführung, nach den Resultaten ihres Durchschnittes bescheiniget, oder auch dabei auf das Gutachten von Sachverständigen provociren darf.

Jedoch scheint uns die Nichterwähnung der preußischen Gesetzgebung, welche an sonstiger Vollkommenheit ihrer gegebenen Gesetze nichts fehlen ließe, von einer sehr richtigen Ansicht, von der selbst die Französische nicht ausgienge, auszugehen; da es gewöhnlich mit dem Eintritt eines nothwendig gewordenen gerichtlichen

---

[1]) §. 355. Th. I. Tit. 21.

[2]) C. N. Art. 1746. »Besteht die Entschädigung, welche der Verpächter dem Pächter zu zahlen hat, in einem Drittel des Pachtgeldes, für die ganze noch übrige Pachtzeit.«

Verkaufes eines Guts, um das Vermögen des Verpächters sehr schlecht aussieht, und in einer so traurigen Lage, — war der Contrakt nicht noch zur gehörigen Zeit in das Hypothekenbuch eingetragen, wodurch der Pächter allein die Rechte eines hypothekarischen Gläubigers zu dem Gute erhält, — es der Mühe und Kosten nicht mehr lohnt, seine Entschädigungsrechte mit einem Prozesse zu versuchen, indem das Sprichwort: wo nichts ist, hat der Kaiser das Recht verloren, jeder Gesetzgebung vorgeht.

§. 109.

Bei nothwendig gerichtlicher oder freiwilliger Veräusserung, muß jedoch ein wesentlicher Unterschied gemacht werden. Im Falle der gerichtlichen Veräusserung, kann der Pächter nie eigenmächtig seine Pacht verlassen. Bei freiwilligem Verkauf hingegen, hat er das Recht solche zwar zu verlassen, er verliert aber jeden Anspruch auf Schadloshaltung [1]). Wenn er aber darauf beharrt, und nicht abziehen will, und der Käu-

---

[1]) §. 357 und 361. Th. I.
C. N. Art. 1743.
Daselbst Art. 1749. »Die Pächter oder Miether können nicht eher vertrieben werden, als bis ihnen von dem Vermiether, oder in dessen Ermangelung, von dem neuen Erwerber, die oben bestimmte Schadloshaltung geleistet worden ist.«

fer will ihm dieses nicht gestatten, so bleibt ihm immer nur die Ansprache wegen Entschädigung an den Verpächter, und nie an das Objekt des verpachteten Guts.

c. Bei Sterbfällen.

§. 110.

Tritt ein Sterbfall eines oder des andern der beiden Contrahenten, während der Pachtzeit ein, so ändert dieses an den beiderseitigen Rechten und Pflichten nichts [1]). Indessen kann bei eingetretenem Tode des Pächters, der Verpächter den Contrakt zurück nehmen, wobei ihm jedoch obliegt, die Kündigung vor Ablauf des Wirthschaftsjahres, entweder sechs Monate vor Ablauf desselben, oder nach der örtlichen Observanz, vorangehen zu lassen; mit der Verbindlichkeit: den hinterlassenen Erben, die noch wirklich vorhandene Verbesserungen zu ersetzen. Können sich beide Theile über die Mittel und Weise der Entschädigung nicht verständigen, so muß man freilich das Gutachten von Sachverständigen, als ein nothwendiges Uebel wählen. Sollte aber der Verpächter den Contrakt nicht zurück nehmen, so hat er doch kein Recht, die Erben des verstorbenen Pächters zum Aus-

---

[1]) C. N. Art. 1742 B. III. Tit. 8. Cap. 2. » der Miethcontrakt wird durch den Tod des Miethers oder Vermiethers nicht aufgehoben. «

halten desselben anzuhalten; allein die Erben sind von dem Tode des Pächters nur noch ein Jahr in Besitz, und zu sechs monatlicher Aufkündigung verbunden [1]). Ohnerachtet allem diesem hängt es von dem Verpächter und den Erben des Verstorbenen ab, den bestehenden Contrakt fortbestehen zu lassen, wozu jedoch ein neuer Contrakt auszufertigen sehr anzurathen bleibt. Im Falle Erben eines Domänen-Pächters, ihre Rechte an einen andern abtretten, so hat derselbe dadurch, bei einer neuen Verpachtung kein Vorzugsrecht, vor andern Steigliebhabern [3]).

12.

Auf die Caution

§. 111.

Unter Caution verstehen wir eine Versicherungs-Summe, entweder in baarem Gelde, oder in Liegenschaften von Grundeigenthum, die der zu leistenden baaren Summe gleichkommen, oder durch Bürgschaft, welche der Pächter dem Verpächter zu dem Zwecke zu entrichten hat, um im Falle eines eintretenden Rückstandes an dem jährlichen Pachtgelde, oder wegen Be-

---

[1]) §. 366, Th. I. Tit. 21.

[2]) Merkel. Commentar des allgem. Landrechts. S. 239. Ediktensammlung 1798 Seite 239.

schädigung der Substanz des Gutes, und seiner Inventarienstücke, einen Regreß dem Verpächter zu gewähren. Dahingegen ist Verpächter verbunden, die ihm auf diese Art gestellte Caution, mit fünf vom Hundert zu verzinsen; und Pächter berechtiget diese geleistete Caution noch besonders durch Eintragung in das Hypothekenbuch sich zu sichern.

Es bleibt eine wichtige Vorsichtsmaaßregel von dem Verpächter sich eine hinlängliche Caution von dem Pächter leisten zu lassen, an welche er sich zu halten berechtigt seyn kann, wenn letzterer die in dem Contrakte festgesetzte Bedingnisse nicht gehörig erfüllt, oder einen Schaden verursacht, welchen er Contraktsmäßig zu vergütigen verbunden ist.

Es sind zwar hierin die Meinungen sehr getheilt; viele sind der Meinung, man solle von dem Pächter keine so große Caution verlangen, weil ihm dadurch die freie Disposition, über einen bedeutenden Theil seines Vermögens entzogen würde, indem er dieselbe zu der Oekonomie und Einrichtung seiner Wirthschaft weit vortheilhafter, selbst zum Nutzen des Gutsherrn verwenden könne. Andere sind wieder der Meinung, man verhindere die Theilnahme vieler braven Landwirthe an der Pachtversteigerung Theil nehmen zu können, wodurch die Conkurrenz, und so das Pachtgeld vermindert würde.

§. 112.

Jedoch es wird gleich beim ersten Blick in das Auge fallend, daß jene, welche diese Sprache führen, nur Commissarien sind, die darum auf große Concurrenz Bedacht nehmen, das Pachtgeld zu einer unerschwinglichen Summe zu erhöhen, um sich einen scheinbaren Verdienst bei ihrer Herrschaft zu verschaffen, als habe blos die Erreichung eines hohen Pachtgeldes, von ihrer tiefen Einsicht und großer Redlichkeit abgehangen; und bekümmern sich wenig um die Folgen ob das Pachtgeld eingeht, oder ganz oder theilweise im Rückstande bleibt.

Jedoch in unsern aufgeklärten Zeiten haben wir die Quelle dieser Windbeutelei von einem Finanzier auszukennen Gelegenheit gefunden. Der Fall kann aber nur bei einem schwachen Fürsten, oder sonst bei einem kenntnißlosen Gutsherrn statt finden, mit denen gewöhnlich Blinde Kuh gespielt wird. Dergleichen Commissarien bekümmern sich nicht darum, ob diese an der Pacht theilnehmende Steigerer, redliche und bemittelte Leute sind — lasse man sich nicht durch das Vermögen die Caution zu leisten, irre führen — sie sind nur zufrieden wenn sie ihrem Herrn die Nachricht hinterbringen können, das Pachtgeld auf dem Papier recht hoch getrieben zu haben; besitzen dabei die unverschämte Dreistigkeit, ihren gutmüthigen Herrn ins Angesicht anzulügen, welche

Beredsamkeit und Kniffe haben angewendet werden müssen, um diesen hohen Steigschilling zu erlangen, und auf das gutmüthige Herz ihres Herrn calculirend, werden solche Heuchler noch obendrein zur Erkenntlichkeit und Belohnung ihres Scheinverdienstes, mit einer Gratifikation beehrt, und die Herrschaft leidet doppelten Schaden, einmal den Rest des nicht zu erschwingenden Pachtgeldes allergnädigst zu erlassen, und das anderemal in der Gratifikation, die er seinem heuchlerischen Diener unwürdig verabreichte a).

§. 113.

Es ist nicht zu läugnen, daß durch Stellung der Caution dem Pächter ein Theil seines Vermögens zu seiner Disposition entzogen wird; allein es ist alsdann noch kein todes Capital, es wird ihm verzinset, er gewinnt das, was ein Capitalist zu gewinnen berechtigt ist, und setzt die geleistete Caution ihn in der Betrei-

---

a) Diese Manipulation ist epidemisch einheimisch in Deutschland geworden, sie erstreckt sich sogar bis in die Forsten; welche dort den Namen Forstökonomie angenommen hat; die aber leider! keine andere Ursache zum Grunde hat, als unter dem Schein von Kenntnissen und Redlichkeit, sich Gratifikationen zu erwerben, und dem redlichen Unterthan, den größten Teil seines Verdienstes für dieses Material aus dem Sack zu locken. Wenig Holz hauen, muß natürlich bei dem großen Holzbedarf große Concurrenz herbeiführen, und so darf man nur ein Viertel gegen frühere Jahre fällen, und der Ertrag muß doch mehr abwerfen.

bung seiner Landwirthschaft zurück, so liegt es nicht an der Caution, sondern in seinem Unternehmen, weil er zu der Größe des Gutes nichts taugt.

§. 114.

Der Betrag der Caution richtet sich gewöhnlich nach der jährlichen Pachtsumme, welche Pächter dem Verpächter zu entrichten hat, und wie oben schon erwähnt, als Pfand dem Gutsherrn zusteht; indem, wenn einmal der Pächter in Terminen zurück bleibt, und zur Klage geschritten werden muß, doch gewöhnlich mehr als ein Jahr verstreicht, bis das richterliche Erkenntniß durch alle Winkeln der Formalitäten sich durchgearbeitet hat, und so kommt immer wieder das Pachtgeld des zweiten Jahrganges hinzu.

§. 115.

Die baar erlegte Caution ist für den Verpächter die aller sicherste und beste; obschon er sie verzinsen muß; er kann solche wieder anlegen, oder zum Ankaufe neuer Güter benutzen. Allein sie gewährt ihm einen noch größern Vortheil; sie setzt ihn in den Besitz, und macht den Pächter zum Kläger, während Verpächter ohne dieselbe klagen muß, ehe ihm eine Entschädigung durch die Caution wird.

Bürgschafts-Caution ist die aller unräthlichste, indem, wenn Verpächter einmal die Obrigkeit anrufen muß, ihm Hülfe zu leisten, so hat er das Glück zugleich

zwei Prozesse anzufangen. Einmal muß er den Pächter anklagen, und wenn dieser insolvent ist, so muß er erst die Bürgschaft inquiriren, und leistet dieser Bürge auch kein Unterpfand, so ist es kein seltner Fall, wo der Bürge, den Namen eines soliden Mannes trug, am Ende als unfähiger Bezahler anerkannt werden mußte.

§. 116.

Wenn die Vergütigung halb in Geld und halb in Naturalien besteht, so wird die Caution immer nur, nach der baar zu leistenden Vergütigung gestellt, indem für die Natural-Leistungen von dem Verpächter, im Falle eines nachläßigen Pächters, die Natural-Erndte in Anspruch genommen werden kann; welch letztere jedoch dahin, um jede Willkühr dem Verpächter zu entziehen, beschränkt werden muß; daß die in Beschlag oder an baarem Gelde angenommene Früchten, in dem Marktpreis des nächsten Marktortes, und zwar nach dem laufenden Preiße angeschlagen werden müssen.

Zum Schlusse über den Cautionsgegenstand, müssen wir noch bemerken, daß die Pächter der Meinung sind, haben sie dem Verpächter die verlangte Caution geleistet, so sey auch damit alles abgethan, und Verpächter habe weiter keine Ansprüche, wenn gleichwohl die Caution den zu ersetzenden Schaden oder Rückstand nicht deckt, auf ihr anderes Eigenthum. Die Erfahrung lehrte uns, wo diese irrige Meinung des Pächters von

einem Schock Advokaten unterstützt wurde, und der in seinen Amtsfunktionen weiter kein Genie zu benennender Landrichter, war gleichsam wie in einem Schwitzbad, bis er sich auf den rechten Weg heraushaspeln konnte; diesem immer zu erwartenden Uebel zu begegnen, lohnt es wohl der Mühe, in den Contrakts-Bedingnissen sich gegen einen losen Pächter, und allenfalls gegen ein simplificirtes richterliches Erkenntniß zu verwahren.

13.

Auf Entrichtung der Steuern und Lasten.

§. 117.

Einen eben so wesentlichen Theil der Pachtcontrakte macht unter den Contrahenten die Festsetzung wegen Entrichtung der Steuern aus, welcher schon unzählige Prozesse herbeiführte, und oft den Verpächter oder Pächter an den Bettelstab brachte.

Die Erbpächter, der ehemals freien Güter, haben in diesem Falle, seit den letzten zwei Decenien, die traurigste Erfahrung, mit theuern Opfern gepaart, machen müssen. Uns sind dergleichen unendlich viele bekannt, die — sich in den Erbbestand, unter der im Contrakte ausdrücklich bestimmten Bedingung, das Gut frei, weder mit Schatzung noch sonstigen Lasten, zu beschweren, einkiefen, doch durch die Zeitumstände

der Mächtigen zur Entrichtung der Schatzungen und aller Lasten angehalten wurden, ohne einmal eine Entschädigungsklage gegen den Dominus Directus begründen zu können [1]). Der doppelsinnige Nachtheil, und das unausbleibliche Verderben dergleichen Pächter liegt offen vor, und besteht darin, da das Gut ohne Lasten contraktsmäßig zugesichert und übergeben, so wurde eine ungleich höhere Einkaufs als jährliche Pachtsumme, (Canon) gleichviel in baarem Gelde, oder an Naturalien für den Verpächter erzielt, und von den Pächtern geleistet; welche dieselbe sicherlich nicht eingegangen seyn würden, wenn das Gut mit dergleichen Lasten und Abgaben belegt gewesen wäre, oder sie die Phänomene neuerer Zeiten, wo schriftliche Verträge von ihren Herrn niedergetreten werden, hätten nur vermuthen, oder voraussehen können, und auf sie ist, was Franklin sagt: »Sterben und Abgaben geben muß man überall«, vollkommen anwendbar.

§. 118.

In den neuern Zeiten haben hierüber allgemein geltende Gesetze entschieden, und für das Herzogthum Nassau

---

1) Sammlung der landesherrlichen Verordnungen für das Herzogthum Nassau. Bd. I. S. 282.

besteht für die Zeitpächter folgende Verordnung [1]):
»Die Grundsteuer soll von dem jeweiligen Inhaber der »Liegenschaften worauf sie haftet, sie mögen nun Eigen»thümer, Erbbeständer, Temporalpächter oder Nutznießer »derselben seyn, an den Steuererheber dergestalt nach

---

[1]) Samml. der Herzogl. Verordnung. Seite 235 und 236. §. 16. 17. des Herzoglichen Steuer-Edikts.

Thumb's System der directen Steuern, nach dem französischen von Dulaurens, in der Einleitung. S. 3. »Es ist ein festgesetzter Grundsatz, daß die Abgabe nicht auf der Person des Eigenthümers, sondern auf dem Grund und Boden haftet; hieraus folgt, daß der Pächter oder Miethsmann eines Gutes gehalten ist, den Betrag des auf den in Nutzung habenden Gütern liegenden Steuer-Antheils vorschießlich zu entrichten. Die hierüber von dem Steuer-Einnehmer ausgestellten Quittungen, seines Pachtes und seiner Miethe als baares Geld angenommen werden; den Fall ausgenommen, wo er, durch die Bedingnisse seines Bestandsbriefes verbunden wäre, selbst die öffentliche Lasten zu tragen.

Daselbst 10. Cap. §. 6. S. 154. »Alle Pächter und Miethleute, Einnehmer, Verwalter, Oekonomen, Abschätzer und andere Depositäre oder Schuldner von Geldern, welche irgend einem Steuerpflichtigen gehören, sind gehalten; sobald der Einnehmer deßhalb seine Forderung an sie macht, den ganzen Betrag oder nur einen Theil des Betrages der Steuern, abschläglich auf die Gelder, welche sie schuldig sind, in die Hände des Letztern zu entrichten. Die ihnen hierüber von dem Steuer-Einnehmer ausgestellte Quittungen, müssen bei Ablegung ihrer Rechnung als gültig angenommen werden.«

»ihrem vollen Betrage entrichtet werden, daß darin nicht »allein die Steuer von dem Gutsertrag, den sie zu ih»rem Antheil ziehen, sondern auch die Steuern von al»len und jedem auf dem Grundstück oder Gebäude haf»tenden Zehenten, Zinsen, Gülten und andern Abga»ben begriffen ist.« — [1])

»Sie sollen dagegen auch berechtigt seyn, dem »Empfänger der versteuerten Gutsabgabe bei Entrich»tung derselben, den Betrag dieser Steuern nach den »Vorschriften abzuziehen, welche darüber in den hier «nachfolgenden Paragraphen dieser Verordnung enthalten »sind.«

»1. Temporalpacht=Abgaben.«

»Der Temporalbeständer soll hiernach befugt seyn, »dem Eigenthümer des Gutes, das er gepachtet hat, »den ganzen Betrag der davon bezahlten Gutssteuer bei »Entrichtung des Pachtgeldes in Abzug zu bringen; »oder wenn der Pachtbetrag in Naturalien geleistet wird, »gegen deren Entrichtung den Ersatz der bezahlten Guts»steuer von demselben zu fodern.«

»Dem Gutseigenthümer ist sodann der Rückgriff »an die Zehenten oder sonstige Guts=Abgaben=Empfän»ger in Gemäßheit der weiter nachstehenden Paragra=

---

[1]) C. N. Art. 608 et 609. II. B. Tit. 3. Cap. 1.

»phen überlassen. Es bleibt jedoch den contrahirenden »Theilen erlaubt, in den Pachtcontrakten selbst hierüber »eine jede andere Uebereinkunft zu treffen, und wo der»malen ein Gesetz, oder einem Gesetz gleichgeltende Ob»servanz besteht, nach welchem die Temporalpächter ei»nen gewissen Theil oder das Ganze der Gutssteuer zu »entrichten haben, da bleibt es bei dieser Einrichtung »für die jetzt bestehende Temporalpachtungen, für die »künftige nach dem Zeitpunkt, wo die gegenwärtige Ver»ordnung in Gemäßheit des sechsten Paragraphs zur »Ausübung kommen wird, abzuschließende aber, gilt die »hier oben bestimmte Vorschrift, wenn nicht in dem »Pachtcontrakte selbst andere Bedingungen, durch freie »Uebereinkunft beider Theile festgesetzt worden sind.«

Wir beschränken uns lediglich auf die Einschaltung dieser vor uns nothwendigen Abhandlung, welche zwischen Pächter und Verpächter eintreten können.

Ob zwar diese Verordnung nicht alle Prozesse und Streitigkeiten zu beseitigen vermögend ist, sondern lediglich die Vermeidung derselben durch die Uebereinkunft, und deren Bestimmungen in den festgesetzten Contrakts-Bedingnissen zu erreichen ist, so mögen die Contrahenten, am wenigsten ein Pächter sich hierin von einem oberflächlichen Leichtsinne hinreissen lassen, da oft zu spät über diesen Gegenstand, die Reue der Unbesonnenheit auf der Ferse folgt, — und bei ihren Verabredungen

über den künftigen Pacht sich einander wohl begreiflich und verständig zu machen; und nicht denken, wie wir dergleichen Fälle selbst schon zu schlichten hatten, wie einer den andern hintergehen und überlisten könne.

Beide Theile sollen sich vor und während ihren Unterhandlungen mit goldenen Buchstaben ins Herz schreiben: »ehrlich wehrt ewig«, und was du nicht willst, das dir geschehe, das thue einem andern auch nicht. Ueberhaupt muß Billigkeit in diesem Gegenstand vorstechen, und keiner den andern erdrücken wollen.

15.

Auf Kriegs- und Einquartirungs-Kosten.

§. 119.

Auch Kriegsbeiträge und Lasten haben schon unzählbare Prozesse unter Verpächter und Pächter veranlaßt, und machen einen wesentlichen Theil eines Contraktes aus. Wir fanden daher auch für zweckmäßig, die für das Herzogthum erschienene Verordnung wörtlich einzuschalten, um die Contrahenten auf jeden Gegenstand aufmerksam machen zu können, der ihnen bei der geringsten Vernachläßigung bestimmten Nachtheil schaffen müßte.

Diese Verordnung [1]) lautet also:

»Da durch dieses Gesetz eine Auseinandersetzung

---

[1]) Sammlung der landesherrlichen Edikte und

»zwischen Pächter und Verpächter im Wege gütlicher, »oder vertragsmäßiger Uebereinkunft nicht ausgeschlossen »ist, auch früher hierüber in verschiedenen Landestheilen »bestehende Verordnungen nicht aufgehoben worden sind; »so erscheint die hier oben bezeichnete Frage zunächst un»ter nachfolgenden Gesichtspunkten:«

1.) »Wenn der Pachtcontrakt darüber Bestimmungen »enthält, so müssen dieselben bei gütlicher Aus»einandersetzung der Interessenten sowohl, wie »auch in deren Entstehungsfalle bei obrigkeitlicher »Entscheidung obwaltender Streitigkeiten zum »Grunde gelegt werden.«

2.) »Wenn der Pachtcontrakt keine Bestimmungen »enthält; dergleichen aber in frühern nicht aufge»hobenen Landesordnungen, oder Partikularge»setzen ausdrücklich vorgeschrieben sind; so dienen »dieselbe auf gleiche Weise zur Grundlage der »Auseinandersetzung zwischen den betheiligten Par»theien, weil anzunehmen ist, daß beim Abschluß »des Pachtcontrakts die Anwendung dieser beste»henden besondern Vorschriften als eine stillschwei»

Verordnungen im Herzogthum Nassau. B. 1. Seite 83. und 84.

»gende, oder sich von selbst verstehende Contrakts»bedingung von den contrahirenden Theilen be»trachtet wurde.«

3.) »Wenn weder der Inhalt des Pachtcontraktes, »noch auch frühere bestehende Verordnungen Maß »und Ziel geben; so ist nach den im Einquarti»rungsgesetz vom 24. 26. October v. J. [1]) aus»gestellten Umtheilungs Normen zu verfahren.«

»In diesem zuletzt angeführten Falle also, ist »für erlittene Plünderungen oder Verlust durch »sonstige ungebührliche Erpressungen von dem »Gutseigenthümer, dem Pächter keine Entschädi»gung zu leisten.«

»Eben so wenig für geleistete Kriegsschäden, »Botengänge sowohl wie Fuhren. Desgleichen »nicht für die nach dem Maß der Erwerbsteuer »oder des besitzenden eigenen Capitals-Vermögens »dem Pächter zugetheilte Einquartirung.«

»Dahingegen gebührt dem Pächter eine Ver»gütung für die nach dem Maß der Grundsteuer »des gepachteten Guts von ihm getragene Ein»

---

[1]) Samml. der landesherrlichen Edikte und Verordnungen im Herzogthum Nassau. B. I. S. 100 — 103. VIII.

Daselbst S. 209 — 327. XVI.

»quartirung und regelmäßige Lieferungen an Fou»rage und Lebensmitteln.«

»Die Vergütung für getragene Einquarti»rung hat der Guts-Eigenthümer in den dafür »vorhin schon festgesetzten Preißen, und nach den »für die Dienstgrade der verpflegten Militair»Personen bestimmten Berechnungsverhältnissen »zu übernehmen.«

»Die Vergütung für geleistete Lieferungen »aber, welche zur allgemeinen Ausgleichung des »gemachten Lieferungs-Aufwandes zugelassen wer»den, hat der Pächter gleich übrigen Unterthanen »aus allgemeinen Mitteln zu erwarten, oder nach »Umständen vorschußweise aus den betreffenden »Gemeinde-Cassen zu empfangen.«

»Endlich wird noch auf die in der Natur der »Sache beruhende, und durch frühere Verordnun»gen bestättigte Bestimmung aufmerksam gemacht, »daß über Auseinandersetzungs-Streitigkeiten zwi»schen Gutspächtern und Eigenthümern wegen ge»tragenen Kriegslasten, nach einmal feststehenden »contraktsmäßigen oder gesetzlichen Theilungsver»hältniß überall kein processualisches Verfahren »vor den Gerichtsbehörden des Landes zulässig »ist; da dieselben in so weit sie nicht Gegenstand »der bloßen Berechnung sind, nur nach Rücksicht

»durchgreifender Billigkeit entschieden werden kön-
»nen.«

»Wo also Verpächter und Pächter in Güte
»sich nicht darüber verstehen, da haben die zur
»Direktion der Kriegs-Angelegenheiten bestellten
»Beamten im ersten, und die Regierungs-Colle-
»gien in höherer Instanz zu entscheiden.«

Wir haben hier nichts zu erwähnen, als uns auf die Bemerkung am Schlusse §. 118 zu beziehen. Das was über diese Ansichten hier noch gesagt werden dürfte und könnte, kommen wir später zurück.

16.

Auf Verpachtung mit Anschlag.

§. 120.

Pachtanschlag ist eine spekulative Berechnung, wieviel unter gewissen vorhandenen, oder vorausgesetzten Umständen eine Sache kosten, und nach Abzug der Kosten, reinen Ertrag abwerfen wird; die baaren und Natural-Gefälle eines Guts, die Dienst oder Dienstgeldern, von denen die Hebungsregister dem Anschlage zur Grundlage dienen, abgerechnet, so bleiben wenige Rubriken übrig, für welche, wenn die Pachtanschläge den Zweck haben, den Pächtern die Vertretungs-Verbindlichkeiten der Verpächter zu sichern, dieser Zweck erreicht werden kann.

Die Ursache hievon beruht schon in der Natur des landwirthschaftlichen Betriebs, welch letzterer wohl auf die Natur einzuwirken, allein dieselbe zu leiten gewiß nicht vermag.

Bei den Etatsmäßigen Güter-Verwaltungen, ist es beinahe der ähnliche Fall; welche, und besonders da, wo der Grundherr die Administration selbst nicht leitet, oder nicht kann, von sehr großem Werth sind, ja sie sind vielleicht nothwendig, theils um den Geschäftsgang zu erleichtern, theils die Beamten hinsichtlich der Verantwortung gehörig zu regeln; — welche jedoch bestimmt eben so schädlich werden können, wenn der Grundherr nach dem Etat, über die Gutscasse disponirt, gleichsam als sey es ein Rechnungs-Abschluß, und die Erträge von Produkten unerläßlich an den Etat gefesselt.

Der Betrieb und die hieraus resultirende Erfolge sind, wie es Geschichte und Erfahrung in der Natur darthun, von dem Willen und Kräften des Landwirths unabhängigen Glücks und Unglücksfällen blosgestellt, welches auch schon bei den ursprünglichen und ersten anschlagsmäßigen Verpachtungen berücksichtiget wurde. Ihr Zweck beschränkte sich blos auf die mögliche Erkundigung des Verpächters, um hiebei bestimmen zu können, wie viel er aus seinem Gute bei einer Verpachtung erhalten, oder verlangen könne. Staats- und Adeliche Domainen, Stifts- Kammer und Gemeinde-Güter-Verpachtungen,

wurden immer der Anschlag zu Grunde gelegt, und von diesen wurden solche auch am Längsten, um deßwillen beibehalten, weil sie hierdurch theils eine Controlle gegen ihre Verwalter, theils um mit vorzüglicher Gewißheit ihre Manipulationen berechnen zu können, zu erzielen suchten. Allein wie alles nicht bei dem vorgesteckten Ziele bleibt, so wurden auch bald diese Grenzen überschritten; die gute und böse Seite des Pächters mit berücksichtiget, nach dem Minus gegen den Anschlag Ausfall und Erlaß-Forderungen aufgestellt, nach dem Ertrage des Anschlags das Pachtgebot beurtheilt und abgemessen; welches dann auf Seiten des Pächters natürlich die Sorge und das Streben nach möglichster Gewißheit aufschrecken mußte.

§. 121.

So schnell die Oberhand der Pächter nun in Wohlstand ausartete, so schnell sank die Liebe zur Verpachtung mit Anschlag. Um unsere Meinung nicht in bundigen Worten hier mitzutheilen, wollen wir Herrn von Sonnenfels hören, dieser sagt: »Die Verpachtung »mit Anschlag ist die Einhebungsart, welche »dem Staate am theuersten zu stehen kommt, »und der Gewinn des Pächters ist Verlust für »den Staat.« [1])

---

[2]) von Sonnenfels Grundsätze der Polizei, Handlung und Finanz. S. 437. und 438.

Weiter: »Der Gewinn der Pächter ist nicht die »einzige Vergrößerung, die dem Staate zum Nach»theile gereicht: auch die Verwaltung der Pachtungen »ist von einer Weitläuftigkeit, die man sich kaum zu den»ken fähig seyn würde, wenn das einstimmende Zeugniß »der Schriftsteller in diesem Stücke nicht für einen desto »sicheren Beweis angenommen werden müßte, da es »Leuten, die nicht selten Minister gleichsam in Sold »hatten, noch nicht gelungen ist, die ihnen gemachten »Vorwürfe zu wiederlegen [1]).

»Was den Verfechtern einer Meinung, bei welcher »die eigene Ueberzeugung versagt, meistens begegnet,

---

[1]) v. Sonnenfels §. 70.

Anm. In dem vormaligen Frankreich hatte man so, wie in den meisten deutschen Staaten sogar die Steuer verpachtet!!! Hierüber sind die französischen Schriften voll von Klagen. Silly behauptete an mehreren Stellen: daß die Pächter, wenn sie 30 Millionen geben, 100 Millionen eingenommen haben. Auch Don Michael von Zebala beweißt in einer dem Könige von Spanien Philipp V. im Jahre 1734 überreichten Vorstellung, daß die Provinzial-Einkünfte, welche für 7 Millionen Thaler verpachtet waren, nach einem auf die allgemeine Verzehrung gegründeten, und sehr mäßigen Ueberschlag 76 Millionen eingetragen haben müssen. Wahrscheinlich haben diese und ähnliche Vorstellungen in ganz Europa mitgewirkt, daß fast alle Regierungen das Pachtungs-System wenigstens bei den Hauptrenten des Staats abgeschafft haben.

»daß sie sich auf Gründe werfen, die gegen sie selbst »gebraucht werden können, geschieht auch hier. Hätte »man wohl überdacht, daß, indem man die Gewiß»heit der Einkünfte, nur durch die Pachtung zu errei»chen ansieht, indem man den Pächtern eingesteht, daß »sie in der Einhebung genauer sind, und ihre Gegen»stände besser zu übersehen wissen, man zugleich eigene »Unwissenheit, oder doch gewiß Sorglosigkeit »eingestehe? Was der Privatpächter, ohne andere Hülfs»mittel als seinen Fleiß, zuwegebringt, warum sollte »das dem Finanzverweser des Staates mit gleicher »Verwendung, aber bei den vielen Behelfen die ihm »sein Standort an die Hand giebt, oder doch einzu»sammeln, die Leichtigkeit verschafft, weniger möglich »seyn?« [1])

»Man wird wenigstens keinen vernünftigen Grund »angeben, warum dem Staate und seinen Beamten nicht »eben die genaue Kenntniß der Gegenstände, nicht »dieselbe Sparsamkeit in der Einbringung möglich »wäre. Was Menschen können, die von Pächtern »besoldet werden, werden Menschen können, die »vom Staate besoldet sind, wenn man anders bei »der Wahl derselben auf die Geschicklichkeit, und

---

[1]) von Sonnenfels Grundsätze der Polizei, Handlung und Finanz. pag. 439.

»Redlichkeit sieht, und sie durch gleiche Mittel zur »Beobachtung ihrer Pflicht anhält. Wenn der Staat an »seinen Beamten diese Fähigkeit vermißt, so mache er »die Pächter selbst zu seinen Beamten« [1]) a).

§. 122.

Vorgedachter Paragraph hat uns der Verbindlichkeit überhoben, noch etwas weiters über diesen Gegenstand erwähnen zu brauchen; und die Gegenwart dient zum Beweise, daß nur noch wenige dergleichen Verpachtungsarten im Schwunge sind; weil die Verpachtungen der Domainen höher getrieben, die Veranschlagungssätze härterer und verwickelter gemacht, und die Bedingnisse schwerer sind. Inzwischen gehen wir von diesen Verhältnissen zu den Beobachtungen über, welche die Contrahen-

---

[2]) v. Sonnenfels pag. 440.

a) Die Pachtungen hatten zur Entscheidung der Streitigkeiten in Pachtungsfällen in den Provinzen eigene sogenannte Kammern. Die Kammer von Valence wurde wegen ihrer Grausamkeit die Brennende genannt. Die Namen Levai und Colo, welche dabei den Vorsitz führten, sind noch das Schrecken und der Abscheu der Provinz. Die erste nannte sich wegen der Aehnlichkeit selbst einen Torquemeda, welches der Name eines berüchtigten Dominikaner Mönchs ist, der sich bekanntlich rühmte, als Inquisitor 8000 Menschen auf den Scheiterhaufen geschickt und 80,000 abgeurtheilt zu haben.«

ten nie außer Acht lassen dürfen; ob die Verpachtung nach einem Anschlage, oder in Bausch und Bogen geschehe oder nicht. Die Unterlassung des einen oder des andern, führt unausbleiblichen Nachtheil herbei, und erschwert die richterliche Beurtheilung zwischen Beschreibung und Anschlag zu entscheiden [1]).

§. 123.

Die Producirung schriftlicher Gutsbeschreibungen, dürften räthlicher umgangen werden; weil, wenn sie auch den Verpächter nicht zur Vertretungs-Verbindlichkeit der Zahl, der Größe, des Umfangs oder des Ertrages verbindet, so verpflichtet sie doch die Vertretung der Existenz, der in der Beschreibung aufgeführten Rubriken [2]); indem man, worüber die Ansichten der Gerichten verschieden und getheilt seyn können, alles vermeiden soll. Vor Zeiten mogten dergleichen Empfehlungen bei den Verpächtern reellen Nutzen erzeugt haben; aber — heutiges Tages, sagt ein großer Schriftsteller: vermuthet die Welt so leicht werth- und sinnliche Marktschreierei und bloße Wörtlichkeit. Es wird freilich vieles in dem Geiste neuerer Zeit gesprochen, geschrieben

---

[1]) §. 212 — 214. Th. 1. Tit. 11.
§. 432. Th. I. Tit. 21.

[2]) Färber über Bedingungen und Vorschriftsmaaßregeln über landwirthschaftliche Contrakte.

und befohlen, dem alle und jede reale Reciprocität mangelt, da innere Wahrheit nur in dem verlornen Glauben an die alte Zeit sich zu fesseln vermag.

Wenn daher Contrahenten nach Anschlag zu contrahiren kein Gefallen haben sollen, so wäre ihnen ohngefähr folgende Klausel in ihrem Contrakte aufzunehmen, anzurathen. »Die Verpachtung geschieht in Bausch und Bogen, [1]) und zwar ohne Eviction einer Taxation oder eines Anschlags. Der Pächter entsagt aller und jeder Gewährsforderung, und erkennt an, sich überall nach keiner von dem Verpächter ertheilten Information zu richten, so daß weder eine Beschreibung, noch ein Anschlag des Gutes je bei irgend einer von ihm zu machenden Forderung zum Grunde gelegt werden solle, noch könne.«

Hierdurch entgehen die Contrahenten allen und jeden Controvers, die, Gesetze und Meinungen der Rechtslehrer, auf Wägen herbeiführen.

§. 124.

Wo eine anschlagsmäßige Verpachtung im Zweck und Willen der Contrahenten ausgedrückt liegt, gehört

---

[1]) Dieser Ausdruck ist gesetzlich. C. N. Art. 1711. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

die Darstellung der rechtlichen Folgen zuerst aufzuführen. [1])

§. 125.

Da wo der Contrakt keine andere Bestimmungen festsetzt, gehören zur ersten Beobachtung, die Verpflichtung des Verpächters; wodurch er dem Pächter die Vergütigung jeden Ausfalls gegen den Anschlag, der Ausfall mag durch Zufall oder nicht entstehen — wenn nur keine Nachläßigkeit auf Seiten des Pächters gelegt werden kann — zu ersetzen verbunden ist. [2])

---

2) Die Gesetzgebungen, ohnerachtet ihrer Vollkommenheit, lößen doch noch nicht alle Streitfragen auf, und daher wird nicht überflüssig zu bemerken nöthig seyn, daß: bei allen Streitigkeiten, über Gewähr, Vertretung, Verletzung und Schaden-Ersatz somit bei nothwendig gewordener Entscheidung, der Anschlag zum Grunde gelegt werden muß. Wenn daher eine anschlagsmäßige Verpachtung vorliegt, so dehnen unsere Rechtslehrer die Anwendung dieses Satzes so weit aus, ihn erfüllt haben zu wollen, wenn auch gleichwohl in dem Contrakte sich nicht namentlich auf den Anschlag bezogen worden, selbst dem Contrakte nicht einmal beigelegt ist. a)

a) von Bennigsen ökonomisch-juristische Abhandlung vom Anschlag der Güter §. 26.
Westphal von Kauf- und Pacht-Contrakten. §. 388.
Claproth, von Verträgen und Contrakten Th. II. §. 278.
Struben Rechtliche Bedenken Th. IV. 52.

1) §. 420. Th. I. Tit. 21.
C. N. Art. 1765. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

§. 126.

Verpächter übernimmt hiermit die Vertretung der Richtigkeit, der in Anschlag als fixirt und beständig gangbar angegebenen Zinsen ꝛc. [1]) (versteht sich von selbsten, wo dergleichen noch üblich sind) die Rückstände bleiben dem Pächter ein- und auszuklagen, und wo die Zinspflichtigen nicht zahlbar seyn sollen, so muß Verpächter dem Pächter einen nach dem Register zu berechnenden Erlaß leisten.

§. 127.

Ihm liegt die Vertretung des Maaßes (Flächengehalt, der verpachteten Grundstücke) ob, sobald dem Anschlag ein Vermessungsregister beigefügt ist, [2]) so wie des Ertrages, wo Aussaat und Wiesennutzung nach dem Flächengehalte im Anschlag aufgenommen. [3])

§. 128.

Wenn im Anschlage der Ertrag von Producten, von Aecker und Wiesen, nach Malter, Centner, Fuhren, Fuder, angegeben: so hat der Pächter zu beweisen, da er Schadloshaltung verlangt, daß die anschlagsmäßige Aussaat, die zunächst vorhergegangene sechs Jahre im

---

[1]) §. 422. Th. I. Tit. 21.
C. N. Art. 1719. B. III. Tit. 8. Cap. 2.
daselbst Art. 597. B. II. Tit. 3. Cap. 4.

[2]) §. 425. Th. I. Tit. 21.

[3]) eodem. et C. N. Art. 1731.

Durchschnitt Statt hatte, und die bestimmten Fuder Heu die nächstvorhergegangenen drei Jahre im Durchschnitte gewonnen worden sind. [1])

§. 129.

Dahingegen sollte der Pächter mit einer Entschädi-

---

[1]) A. L. R. I. cit. 426 und 427.

Die preußische Gesetzgebung folgt der Regel der Dreifelderwirthschaft, da sie den Durchschnitt nach zwei Rotationen (im sechsjährigen Durchschnitt) als sicher annahme; hingegen begnügt sie sich bei den Wiesen des dreijährigen. Würde sie nicht annaloger zu Werke gegangen seyn, hätte sie im erstern Falle den neun, und bei letzterm den dreijährigen Durchschnitt angenommen?

Die französische Gesetzgebung drückt sich hierüber folgendergestalt aus: »Wenn die Ver»pachtung auf mehrere Jahre geschehen, und wäh»rend der Dauer derselben eine Erndte ganz oder we»nigstens zur Hälfte durch Zufall zu Grunde gegan»gen ist, so kann der Pächter einen Nachlaß an sei»nem Pachtgelde verlangen, wenn er nicht durch die »vorhergehende Erndten entschädigt worden ist.«

»Ist er dadurch nicht entschädigt worden, so kann »die Bestimmung des Nachlasses erst am Ende der »Pachtzeit statt finden, wo alsdann eine Ausgleichung »der sämmtlichen Pachtjahre vorgenommen wird.

»Vorläufig kann gleichwohl der Richter dem Päch»ter die Bezahlung eines Theiles des Pachtgeldes, »nach dem Verhältnisse des erlittenen Verlustes nach»lassen.«

Art. 1769. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

gungsforderung — daß die ihm contraktsmäßig nach dem Anschlag übergebene Grundstücke, nicht die versprochene wirkliche Güte haben, so hat derselbe den rechtlichen Beweis zu führen, daß ihn Verpächter betrogen habe. [1]) a)

§. 130.

Eben so wenig ist der Verpächter zur Vertretung, des von der Kultur, und von Naturbegebenheiten abhängenden Ertrages der verpachteten Nutzungs-Rubriken (von Aecker, Wiesen, Weinberge, Vieh ꝛc.) anzuhalten [2]) b). (Ausser denen, wo Hagel und Kisselschlag, Ueberschwemmung ꝛc. als Billigkeits-Verträge einschreiten.)

§. 131.

Da eine Verpachtung nach Anschlag, in der Be-

---

[1]) §. 429. Th. I. Tit. 21.

a) Dies bleibt eine schwere Aufgabe, und der Beweis ist so schwer, daß unter zehen tausend Fällen, darauf kaum einmal mit wahrscheinlichem Erfolg eingegangen werden kann.

[2]) §. 430. Th. I. Tit. 21.

b) Zufall und Naturbegebenheiten verdienen eine Unterscheidung. Jede Naturbegebenheit ist menschlich subjektiv ein Zufall, — aber nicht jeder Zufall, eine Naturbegebenheit. Das dem Pächter zugesicherte Recht *) hört auf, wo eine Naturbegebenheit den Zufall veranlaßt hat, und bleibt in Kraft, wo dieses der Fall nicht ist.

*) §. 420. Th. I. Tit. 21.

rechnung des nach Abzug der Ausgaben zu erhaltenden reinen Ertrags von dem Gegenstande der Verpachtung, beruht; so hat Verpächter die Grund- oder jede andere, welche die Stelle der Grundabgabe vertritt, zu berichtigen. Ist es hingegen eine andere Abgabe oder sonstige Last, auf schon gezogene Früchten, deren Verwendung oder Veräusserung dem Verpächter, als Eigenthümer zustand, so hat sie der Pächter zu tragen [1]).

§. 132.

Im Falle von Remissionsforderung, werden die im Anschlage bestimmten Preiße zum Grunde gelegt. Für keine im Anschlage nicht enthaltene, und ausdrücklich benannte Wirthschafts-Rubrik tritt Erlaß ein; mit Ausnahme, wenn solche angeschlagen; und selbst der Brachfrüchte, sobald sie mit angeschlagen. [2]).

§. 133.

Bei Bauten und Reparaturen, hat der Pächter, auch diejenigen Materialien, welche auf dem verpachteten Gut erzeugt werden, nach dem Anschlags-Preiß zu liefern, welche er sonst für seine eigene Rechnung zu verkaufen berechtigt ist. [3]).

---

[1]) §. 294 u. 295. Th. I.

[2]) §. 503 u. w.

[3]) §. 130. d. f.

§. 134.

Sobald uns auf der einen Seite die Darstellung rechtlicher Folgen bei geschehener Verpachtung nach Anschlägen, zur Ueberzeugung wird, daß die in den Domainen-Pachtscontrakten gewöhnlich angeführte Verwahrungs-Klausel a), die Direktion nicht für den Ertrag der Grundstücke, wohl aber für die Richtigkeit des angegebenen Flächengehalts derselben, und des Betrages der verpachteten Prästationen b) hafte, und der Pächter gegen Ereignisse eines Dritten schützen und vertreten wolle," nicht hinreichend scheinen dürfte; so wird doch auch hieraus ersichtlich und begreiflich, daß eine Gesetzgebung nie es an Genauigkeit bei Abfassung der Contrakte fehlen lassen darf, welche im Gegen-

---

a) Freilich mag jedem Pächter zur Erinnerung dienen, unsere Vermessungen treffen nie recht zu, und daß hier oft mehrere Irrthümer sich ansiedlen, als sie es freilich gesetzlich sollten!

b) Wo dergleichen mit verpachtet werden.
Ueberhaupt hat sich der Pächter, wo dergleichen Prästationen mit verpachtet werden, wohl vorzusehen, damit er nicht am Ende, wenn hierin Nachlässigkeit ihm zur Last gelegt werden kann, wodurch der Grundeigenthümer des Nachtheils einer Verkürzung blosgestellt werden könnte — ein Bettelmann werden will.

theil Veranlassung zu unbeschreiblichen Prozessen führen muß.

Die französische Gesetzgebung [1]) bestimmt hierüber näher; findet sich ein größeres oder kleineres Maas, als angegeben, so erhöht oder vermindert sich das Pachtgeld, und dieses kann im Laufe der Pacht sich ereignen.

---

[2]) »Wenn man in einem Pachtcontrakte den Grundstücken ein geringeres oder größeres Maaß, als sie wirklich haben, beigelegt hat; so findet für den Pächter nur in den Fällen und nach den Regeln, welche der Titel: von dem Verkaufe, art. 1617. 1618. 1619, enthält, eine Erhöhung oder Verminderung des Pachtgeldes statt.«

C. N. art. 1765. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

»Sind Waaren nicht in Bausch und Bogen, sondern nach dem Gewichte, nach der Zahl oder dem Maaße verkauft worden; so ist zwar der Verkauf in sofern noch nicht vollkommen, als der Verkäufer die Gefahr der verkauften Sache so lange trägt, bis sie abgewogen, zugezählt oder zugemessen sind; allein der Käufer kann doch entweder deren Zulieferung, oder, im Falle der Nichterfüllung des Versprechens, nöthigenfalls vollständige Schadloshaltung fordern.«

art. 1585. B. III. Tit. 6. Cap. 1.

»Sind dagegen die Waaren in Bausch und Bogen verkauft worden, so ist der Verkauf vollkommen, wenn gleich die Waaren noch nicht abgegangen, zugezählt, oder zugemessen sind.«

Daselbst art. 1586.

Fünfter Abschnitt.

Verpachtung ohne Anschlag.

Erste Abhandlung.

Ueber die Rechten und Pflichten des Verpächters.

Erster Titel.

Von den Rechten des Verpächters.

1.

Auf das Gut in Specie.

§. 135.

Ohne Einwilligung des Verpächters darf Pächter das gepachtete Gut nicht in Afterpacht (Unterpacht) überlassen [1]).

Nach dem Gemeinen [2]) und französischen Civilgesetzbuch [3]), — wenn nicht besondere Bedingnisse dagegen sprechen — steht ihm nichts im Wege, und er kann solches in Afterpacht abgeben.

---

[1]) §. 313. Th. I. Tit. 21.
[2]) Müller ad Leuser. obs. 441.
[3]) C. N. art. 1717. B. III. Tit. 8. Cap. 2. »Der Miether

Es ist ohnstreitig, daß ein verpachtetes, und gewissermaaßen in Afterbestand gegebenes Gut, in seiner Kultur Schaden leidet, und ob zwar der Verpächter die Afterpächter wegen aller und jeder Beschädigung des ihnen überlassenen Antheils, unmittelbar in Anspruch zu nehmen berechtigt seyn kann; so steht ihm diese Befugniß wegen dem Pachtzinse doch nicht zu, indem zu vermuthen steht, wenn er die Beschädigung vorausgedacht haben, — er auf einer ganz andern Caution bestanden seyn würde. Der Hauptcontrakt bleibt immer, bei Streitigkeiten mit Unterpächtern, sofern der Verpäch-

---

ist zur Aftervermiethung, und sogar zur Uebertragung seines Miethcontraktes auf einen Andern, berechtigt, wenn ihm diese Befugniß nicht entzogen worden ist.«

»Sie kann ihm aber ganz oder zum Theil entzogen werden.«

»Eine solche Bestimmung ist immer streng zu beobachten.«

C. N. art. 1735. »Der Miether hat für die Verschlimmerungen und die Schäden zu haften, welche von Personen seines Hauses, oder von seinen Aftermiethern herrühren.«

C. N. art. 1763. »Wer Land unter der Bedingung bauet, daß die Früchte mit dem Verpächter getheilt werden sollen, ist weder zur Afterpachtung, noch zur Abtretung der Pachtung an einen Andern berechtiget, wenn ihm nicht diese Befugniß ausdrücklich in dem Contrakte eingeräumt wurde.«

ter nicht den Contrakt des Afterpachtes mit denselben abgeschlossen, in welchem Falle er diesen gegen sich in Anwendung bringen lassen muß — zum Grunde.

2.

Auf das Eigenthum des Pächters.

§. 136.

Der Verpächter hat das Recht eines Pfandgläubigers, wegen aller und jeder begründeten Forderung gegen den Pächter, auf dessen im Gute vorhandene Sachen, Effekten und Vermögen [1]).

Hierdurch ist dem Verpächter die Befugniß übertragen, des Pächters Vermögen so lange in Besitz und Verwahrung zu halten, bis er so weit befriediget worden, als ihm gesetzlich zu verlangen, Fug und Recht zusteht.

Sollte ihm von diesem Vermögen etwas entkommen, so kann er solches von einem jeden, wie von dem Pächter selbst zurück verlangen, so weit die Vintikations-Klage gegen einen Dritten begründet ist; und der Pächter

---

[1]) §. 395. Th. I. Tit. 21.
art. 1948. Tit. 11. Cap, 2.
— 2072. 1073. Tit. 17. Cap. 1.

ter muß, wenn er mit List oder gewaltthätig dabei zu Werke ginge, um den Verpächter theilweise oder ganz um sein Pfand zu bringen, als Betrüger zur Untersuchung gezogen werden. Werfen die Pfandstücke Nutzungen ab, so darf solche der Verpächter beziehen, nur muß sich derselbe solche in Aufrechnung stellen lassen. Die zufällige An- und Zuwüchse während der Pfändung und ihrer Dauer, sind als mit verpfändet zu betrachten, das Pfandrecht erstreckt sich auf Zinsen und Kosten [1]).

Diese Rechte erstrecken sich nicht allein auf den rückständigen Pacht, sondern auch auf den zugefügten Schaden, so wie auf die fehlenden Inventarienstücke, überhaupt auf alle aus dem Pachtcontrakte fließende Verbindlichkeiten, in so ferne die Effekten des Pächters zu dessen Befriedigung hinreichen.

Rücksichtlich diesem folgt der Schluß, wenn der Verpächter den Pächter fortziehen läßt, ohne sein Pfandrecht auf die vorhandenen Mobilien und Effekten auszuüben, so findet keine Priorität in der zweiten Klasse statt [2]).

---

[1]) Th. I. Tit. 20.
Meißner, Darstellung der Lehre vom stillschweigenden Pfandrechte. S. 166.
C, N. art. 1852. B. III. Tit. 9. Cap. 3.

[2]) Gerichtsordnung Tit. 50. §. 382.

3.

Auf das Entsetzungs-Recht.

§. 137.

Der Verpächter hat das Recht, im Falle unwirthschaftlicher die Substanz des Gutes beschädigender Bewirthschaftung, die Entsetzung des Pächters durch das Gericht zu verlangen [1]).

Unter Substanz einer Sache verstehen wir, alle diejenigen Theile und Eigenschaften einer Sache, ohne welche diese Sache nicht das seyn kann, was sie vorstellen soll, oder wozu sie bestimmt ist [2]). »Nach Helvelkes Handwörterbuch [3]) ist: »Die Substanz einer Sache alle dasjenige, ohne welches die Sache die nicht seyn kann, welche sie doch nach

---

[1]) §. 477. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1729. 1741. 1764 et 1766. B. III. Tit. 8. Cap. 2.
= = art. 618. B. II. Tit. 3. Cap. 1. »Der Nießbrauch kann auch durch den Mißbrauch erlöschen; welchen der Nießbraucher von seinem Nutzungsrechte macht, indem er entweder selbst das Grundstück beschädigt, oder solches aus Mangel der Unterhaltung zu Grunde gehen läßt.« ꝛc. ꝛc. ꝛc.

[2]) §. 4. Th. I. Tit. 2.

[3]) Abth. 2. S. 261.

dem ihr beigelegten Prädikate seyn soll.«

Wenn wir daher überlegen, wie schwer es ist, den gesetzlichen Begriff was unter Substanz einer Sache verstanden wird, auszuscheiden, so wird uns ohne Anstrengung sichtbar und fühlbar, wie schwer dieses Recht mit Beweisen zu unterstützen in der Natur der Sache schon liegt.

Wenn nun aus unwirthschaftlicher Verwaltung des Pächters, der Verpächter auf Exmission nur dann antragen kann, wenn er nachweiset, daß durch den Pächter die Substanz des Gutes Schaden erlitten, so braucht es nicht einmal der Vorschrift zu erwähnen: so lange durch Umänderung und Verwechslung einzelner Theile, die Sache weder zerstört, noch die Hauptbestimmung derselben geändert worden, und so lange noch keine Veränderung in der Substanz eingetreten [1]) um zu prüfen, was von diesem Rechte des Verpächters im Allgemeinen zu halten sey.

Hierdurch müssen wir uns überzeugen, wie der Verpächter, insbesondere bei mehrjähriger Verpachtung wagt, und um so mehr gleichsam auf das Spiel setzt, je solider und billiger er den Pächter zu behandeln, sich vorgenommen hatte, leidet keine Widerlegung; denn es

---

[1]) §. 30. Th. I. Tit. 2.

kann ein Landgut, ja auch nur einzelne Rubriken, wenn auch nicht für ewige Zeiten, doch auf unverhältnißmäßig viele Jahre, bis in Grund und Boden ruinirt werden, so behält es doch noch fortwährend seinen Namen Landgut. Jedem Verpächter diene zur darnachachtenden Regel, dieses Gesetz eher als nicht bestehend zu betrachten, als sich dadurch im Taumel seines gesetzlichen Rechts hinreißen zu lassen, und die wirthschaftliche Verwaltung seines Gutes, weniger contraktsmäßig sich zu sichern.

Es ist auffallend, wenn wir der Selbstverwaltung einige Aufmerksamkeit widmen, wie des berührten Gegenstandes in den meisten Pachtcontrakten gar keine Erwähnung geschieht. Entweder hat man noch zu wenig Begriffe von dem was die Landwirthschaft, wills Gott! abwerfen kann, oder die Schuld beruht auf einem Leichtsinne, der mehr Schaden und Unglück anzurichten vermögend seyn kann, — als Krieg und Pestilenz.

4.

Zur Kündigung.

§. 138.

Wenn die ganze Armee, wegen eines bevorstehenden Krieges in Bewegung gesetzt wird, so steht dem Verpächter das Recht zu, die Pacht aufzukündigen [1]).

---

[1]) §. 533. u. f. w. Th. I. Tit. 21.
Hievon schweigt der Code Napoleon.

Das preußische Gesetz versteht hierdurch nur die Bewegung eigener Landes-Armeen, und keineswegs von einem Krieg im Allgemeinen. Da jedoch hievon Anwendung im Allgemeinen sich machen lassen kann, und jedem Verpächter das Recht zustehen mag, bei Ausbruch eines Krieges, die eigene Verwaltung seines Gutes zu übernehmen, welches jedoch nach dem französichen und Gemeinen Rechte nicht wohl anwendbar zu machen seyn könnte, ohne vorherige Abfindung mit dem Pächter, und dessen deutlichen Beistimmung.

Die preußische Gesetzgebung ist sehr vollkommen, da sie beinahe jeden möglichen, und zuverlangenden Fall abhandelt. Nach dem Sinne dieser gesetzlichen Bestimmung kann der Verpächter die Pacht nur kündigen, wenn die ganze Armee zum Anfbruche beordert ist; in dem Fall wo nur ein, oder das andere Armee-Corps in Bewegung gesetzt wird, so hat er hiezu kein Recht.

Im Falle also wo die ganze Armee beordert ist, um das ihm gesetzlich zugesicherte Recht in Anwendung zu bringen; ist der Verpächter verbunden: dem Pächter sein Vorhaben innerhalb sechs Wochen, angerechnet von dem Tage, wo die Landes-Regierungs-Ausschreibungen in der Provinz wegen den zu leistenden Lieferungen, Fuhren, oder anderer Lasten ergangen sind, welche der bevorstehende Krieg nothwendig machte, anzeigen; in

dessen Unterlassung Verpächter sein ihm zustehend gesetzliches Recht für verlustig erklärt ist.

Zweiter Titel.

Von den Pflichten des Verpächters.

1.

Von der Uebergabe des Gutes.

§. 139.

Der Verpächter muß das Gut dem Pächter in brauchbarem Stande überliefern [1]).

Dieses Gesetz ist nicht vollkommen, da dadurch der gewöhnliche pächterische Muthwille und Leichtsinn freien

---

[1]) §. 277. Th. I.

C. N. art. 1719. B. III. Tit. 8. Cap. 2. »Der Vermiether ist nach der Natur des Vertrages, und ohne daß es deshalb einer besondern Uebereinkunft bedürfte, zu Folgendem verbunden:

1) dem Vermiether die vermiethete Sache zu überliefern.
2) Die Sache in dem Zustande zu unterhalten, daß sie den Gebrauch, wozu sie vermiethet worden ist, zu gewähren fähig bleibt.
3) Dem Mierher während der Dauer des Miethcontrakts die ungestörte Benutzung der Sache zu verschaffen.«

Ferner: »Der Vermiether ist schuldig die Sache

Spielraum erhält; weil der Pächter gegen den Verpächter dieserhalb, gar keine Forderung zu machen im Stande zu seyn scheint, wenn er wissentlich ein verfallenes, oder verwüstetes Gut, ohne zu dessen Herstellung sich etwas ausbedungen zu haben, in Bausch und Bogen gepachtet hat [1]). Wenn auch der Pächter auf besondere Bequemlichkeiten und nicht gewöhnlich gewesene Nutzungen, nicht fordern kann [2]) so erklärt sich doch der deutliche Buchstabe des Gesetzes für ihn.

Der Begriff in brauchbarem Stande erscheint zu relativ, und der Gesetzgeber [3]) setzte vermuthlich zum voraus, als habe sich der Verpächter auf eine übliche Beschreibung des Guts gestützt, und eingelassen. Der Verpächter muß das Gut übergeben; und obschon viele Rechtslehrer den Satz bestreiten, und der Meinung sind, der Verpächter sey hierdurch nicht zur wirklichen Uebergabe, jedoch zur Vergütigung, nämlich dazu zu zwin-

---

in solchem Zustande zu überliefern, daß die Ausbesserungen jeder Art zuvor geschehen sind. 2c.

Daselbst art. 1720. u. f.

art. 1603. Tit. 6. Cap. 4. »Ihm liegen zwei Verbindlichkeiten ob, nämlich die verkaufte Sache zu überliefern, und dafür Gewähr zu leisten.«

[1]) §. 275. Th. I.

[2]) §. 277. eod.

[3]) §. 273. Th. I. Tit. 21.

gen, den Pächter wegen verweigerter Uebergabe schadlos zu halten [1]).

Wegen diesem Umstande bedarf es übrigens keines Rechtsstreites, da die preußische Gesetzgebung, dem Pächter mit dem Pachtcontrakte ein Realrecht zusichert. Aber bei allem diesem muß es doch sehr unangenehm, und oft nachtheilig für den Pächter seyn, durch prozessualisches Einschreiten, den Verpächter zu der Uebergabe des Gutes anhalten zu lassen. Dieses zu vermeiden, wäre wohl anräthlich, in den Contrakts-Bedingnissen, für den möglichen Fall der Uebergabe, eine Conventionalstrafe festzusetzen, wodurch beider Interresse gedeckt, und dem Gesetze nachgeholfen wird. Hierzu berechtiget selbst die deutliche Erklärung des Gesetzes [2]).

---

[1]) C. N. art. 1610. Tit. 8. Cap. 2. »Unterläßt der Verkäufer die Ueberlieferung binnen der unter den Partheien verabredeten Zeit, so kann, wenn blos an ihm die Schuld liegt, der Käufer nach freier Wahl verlangen, daß entweder der Kaufcontrakt aufgehoben, oder er in den Besitz gesetzt werde.

Ferner: »In allen Fällen aber muß der Verkäufer zur vollständigen Schadloshaltung verurtheilt werden, wenn daraus, daß die Ueberlieferung nicht zu gehöriger Zeit erfolgte, ein Nachtheil für den Käufer erwächst.« Daselbst art. 1611.
Schulting Thes. Controv. dec. 70. thes 8.

[2]) §. 393. Th. I. Tit. 5.

2.

Wegen der Vergütigung bei auf höhern Befehl gemachten Aufwandes des Pächters.

§. 140.

»Der Verpächter muß dem Pächter dasjenige ersetzen, was dieser auf Staatsbehörden Befehl, zu deren Anstalten und Einrichtungen hat verwenden müssen« [1]).

Hieher werden gezählt, Wasser- und Wegebauten, überhaupt alles, was zum gemeinen Besten von dem Staate und seinen unmittelbaren Regierungsstellen an- und verordnet werden kann. Dieses kann im Herzogthum um so weniger ein Contraktsartikel werden, da dergleichen Anstalten, theils auf Kosten des Staats, theils auf Kosten des Landes, wozu ein jeder nach der Repartition des Steuerfußes beizutragen hat, geschehen und vollzogen werden. Doch kann der Fall eintreten, daß dergleichen Anlagen, zum besten des Gutes, angeordnet werden, so kann doch der Verpächter niemals zu einem höhern Beitrag angehalten werden, als er nach dem Steuerfuß beizutragen verbunden ist, desgleichen der Pächter. Wollte aber der Zufall, daß Pächter mehr als diese beide Beträge, theils in baarem Gelde,

---

[1]) §. 382. Th. I. Tit. 21.

Naturalien, oder Frohndfuhren, geleistet haben sollte, so muß ihm die Vergütigung entweder aus der Staatskasse, oder aus der Gemeindekasse, wohin er nun angewiesen werden mag, ersetzt werden, da dergleichen Anordnungsanstalten, ohne dem Staate zu nützen, nie eintreten.

3.

Wegen Vergütigung bei Räumung des Guts vor Ablauf der Pacht. (Eviktion.)

§. 141.

»Wenn der Pächter ohne sein Verschulden, die Pacht vor ihrem Ablaufe räumen muß, so ist Verpächter verbunden, demselben, für die zur Zeit der Räumung noch wirklich vorhandenen Verbesserungen eine verhältnißmäßige Vergütigung zu geben.« [1])

Hierüber haben die verschiedenen Rechtslehrer manche Ansichten zu Tage gefördert, die eben so viele Controversen erzeugten. Die Gesetzgeber von Preußen und Frankreich haben endlich definitiv entschieden, und alle weitere Ansichten gehoben.

---

[1]) §. 204. u. f. w. Th. I. Tit. 7.
§. 283.
C. N. Art. 1626. B. III. Tit. 6. Cap. 4.

Wenn der Pächter darthun kann, daß er im ersten Drittheil der contraktmäßigen Pachtzeit Verbesserungen gemacht, wovon der Nutzen in spätern Jahren sich erst zeigen kann, so werden die Kosten, auf die nicht ausgesessene Jahre vertheilt, z. B. es bestehe eine Pacht auf achtzehen Jahre, es wurden in den ersten sechs Jahren tausend Gulden auf Meliorationen angewendet, die Pacht muß aber mit dem Ablauf des zwölften Jahres geräumt werden, so ist der Verpächter verbunden, dem Pächter noch fünfhundert Gulden Meliorationskosten zu ersetzen. Die Verbesserungskosten reguliren sich sofort auf die Grundsätze, nach welchen der Betrag sich bestimmt.

Zwischen dem preußischen und gemeinen Rechte herrscht ein wesentlicher Unterschied; nämlich: das gemeine Recht kennt die Bedingniß des Preußischen nicht, daß die vorliegende Entschädigung nur alsdann in Anspruch genommen werden kann, wenn die Pacht ohne Verschulden des Pächters, vor Ablauf der bedungenen Pachtzeit, geräumt werden muß. Beide kommen jedoch darin überein, wie es eigentlich aus der Natur der Sache hervorgeht, und übrigens von selbst versteht, daß der Verpächter die von ihm ohne Vorbehalt genehmigte Verbesserungen, ohne Unterschied zu ersetzen habe [1]);

---

[1]) Hugo civilistisches Magazin I, 3. 368.
C. N. art. 1634. »Der Verkäufer ist schuldig dem Käufer

dahingegen kann auch der Pächter den Verpächter in keinem Falle zur Entschädigung von Verbesserungsanstalten, zu welchen Letzterer nicht gestimmt, anhalten [1]).

§. 142.

Ueber die nothwendigen und nützlichen Verbesserungen sagt das gemeine Recht im Allgemeinen, diese müssen ersetzt werden; aber alsdann nur, wenn der höhere Werth, nach dem Ablaufe der Pachtzeit, noch vorhanden ist, indem der Werth allein zu veranschlagen ist, und nicht die Kosten übernatürlich seyn dürfen [2]).

Das französische Gesetzbuch [3]) setzt jederzeit, wie es eigentlich auch seyn sollte, daß hierüber in dem Contrakte, die Bedingniß der Eviktion deutlich erwähnt werde voraus, jedoch bestimmt dasselbe, daß der Ver-

---

alle mögliche Ausbesserungen, und nützlichen Verbesserungen, entweder selbst zu vergüten, oder sie von dem Entwährenden vergüten zu lassen.«

1) §. 281. daselbst.

2) Höpfner a. a. O.

3) C. N. Art. 1626. Tit. 6. Cap. 4. »Wenn gleich bei dem Verkaufe wegen der Gewährleistung nichts ausbedungen ist, so muß dennoch der Verkäufer, kraft des Gesetzes, dem Käufer sowohl für die Entwährung, wodurch ihm der verkaufte Gegenstand, ganz oder zum Theil entzogen wird, als für die Lasten einstehen, wegen deren die Sache in Anspruch genommen wird, und die bei dem Kaufe nicht in Anspruch genommen wurden.«

pächter, wenn selbst im Contrakte derselbe jeder Gewährleistung entbunden seyn soll, dem Pächter jene Schadloshaltung für gemachten Verbesserungs-Aufwand schuldig sey, zu welchen er die Veranlassung herbeiführte [1]).

In dem Falle, daß die Contraktsbedingnisse die Gewährleistung festsetzen, oder auch deren darin gar nicht erwähnt seyn sollte, so hat der Verpächter die Gewährleistung zu erfüllen. [2]).

---

[2]) C. N. art. 1628. »Wenn aber auch verabredet worden ist, daß der Verkäufer zu keiner Gewährleistung verbunden seyn soll, so bleibt er gleichwohl für diejenige Entwährung verhaftet, wozu er durch seine eigene Handlung die Veranlassung gab, und jede hiermit in Widerspruch stehende Uebereinkunft, ist nichtig.«

[2]) C. N. art. 1630. »Wenn aber die Gewährleistung versprochen, oder in Beziehung auf dieselbe nichts verabredet wurde, so ist der Käufer bei eintretender Entwährung berechtigt, von dem Verkäufer folgendes zu verlangen.«

1) — — — — —

2) Den Ersatz der Früchte, in sofern er selbst verbunden ist, sie dem Eigenthümer, welcher die Entwährung vornimmt, herauszugeben.«

3) »Die Kosten des Käufers auf Gewährleistung, wie auch die, welche der ursprüngliche Kläger aufgewendet hat.«

4) »Endlich vollständige Schadloshaltung, nebst den Kosten und gesetzmäßigen Gebühren für den Contrakt.«

§. 143.

Das preußische allgemeine Landrecht [1]) erklärt sich hierüber folgendermaaßen: »Bestehen die Verbesserungen »in der Erhöhung der Nutzungserträge, so dürfen die »Meliorationskosten nur in so weit anverlangt werden, »als sie den nach diesem erhöheten Ertrage landüblich zu »bestimmenden Capitalswerth nicht übersteigen. Wenn »aber der Ertrag nicht vermehrt, sondern nur der Kaufs»werth der Substanz erhöhet worden; so muß der ge»meine Werth der Substanz im Ganzen genommen, so »wie derselbe vor der Verbesserung beschaffen gewesen, »und zur Zeit der Räumung wirklich beschaffen ist, aus»gemittelt werden.«

»Nur in so weit als die Verbesserungskosten, die »dadurch bewirkte Erhöhung des Werths der Substanz »nicht übersteigen, kann der Pächter den Ersatz derse»ben fordern. Nur baare Auslagen und Naturalprästa»tionen, die nicht aus dem Gute selbst, so weit es ver»pachtet, genommen werden können, dürfen als Melio»rationskosten in Anschlag gebracht werden.«

---

[1]) §. 204. u. f. w. Th. I. Tite 7.

4.

Wegen Verpflichtung der auf dem Gute haftenden Schulden.

§. 144.

»Der Verpächter haftet für die Interessen der Hypothek-Schulden, und für die aus Verträgen oder letztwilligen Verordnungen auf der Sache haftende Zinsen, und fortlaufende Prästationen« [5]).

Es bedarf hier nicht weiter einer abermaligen Erinnerung, wie zweckmäßig und nothwendig es ist, daß der Pächter bevor er seinen Contrakt abschließt, genaue Einsicht in dem Hypothekenbuch des zu verpachteten Gutes wegen nehmen soll; und kann der Pächter den Grundeigenthümer dahin vermögen, in dem Contrakte mit der Bezahlung aller Realzinsen und Leistungen auf Rechnung der Pacht angewiesen zu werden, so handelt er als ein redlicher Hausvater, und vernünftiger Oekonom zu seinem wahren Vortheil. Würde dieses Verhältniß nur öfter eintreten, so sind wir überzeugt, daß dasselbe der richtige Grund seyn würde, die Solidität im Pachtgeschäfte zu erheben, und den Credit der Gutsbesitzer zuverläßig mehr zu erhöhen.

---

[1]) §. 293. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1278. B. III. Tit. 3. Cap. 5.

5.

Vom Nachlaß, wegen Störung in der Nutzung.

§. 145.

»Ist der Pächter durch höhere Gewalt, oder durch einen nicht in seiner Person sich ereignenden Zufall, auf ein oder mehrere Jahre, zur Ausübung seines Nutzungsrechts völlig ausser Stand gesetzt worden, so muß Verpächter den Pachtzins für diese Zeit erlassen« [1]).

Aus der Deutlichkeit dieser gesetzlichen Vorschrift, geben die Begriffe sich selbst ohne weitere Erklärung. Kann übrigens, dem Verpächter die Schuld beigemessen werden, wodurch der Pächter auf kürzere oder längere Zeit der Benutzung des Guts entsagen mußte, so unterliegt es keinem Zweifel, daß der Pächter nicht nur frei von der Bezahlung des Pachtgeldes ist, sondern er hat die Berechtigung vollständige Entschädigung, wegen dem entgangenen Gewinn, von dem Verpächter zu verlangen [2]). Lastet die Schuld auf dem Pächter, oder liegt

---

[1]) 307. Th. L.

G. L. Böhmer Diss. de obligatione Locatoris ob impeditum rei locatae usum; in Elect. jur. civil. Tom. I. Nr. 9.

[2]) L. 24. L. 25. §. 8. L. 33. L. 55. §. ult. D. Locat. Conduct.

dergestalt ein persönliches Hinderniß in der Benutzung zum Grunde, so hat der Pächter das Pachtgeld zu bezahlen [1]). Schreitet aber der Ausspruch des Gesetzes ein, so kann der Pächter auf entgangenen Gewinn keine weitere Ansprüche machen, sondern er braucht den Pachtzins nicht zu entrichten [2]).

Das französische Civilgesetzbuch [3]) drückt sich ganz anderer Meinung aus. Dasselbe sagt deutlich und wörtlich: wenn eine unabwendbare Gewalt oder bloser Zufall den Pächter in seinem Benutzungsrecht störe, ohne daß der Grundeigenthümer eine Veranlassung dazu gab, so kann Pächter auf keine Schadloshaltung Anspruch machen.

6.

Von Inventarien

§. 146.

Der Verpächter muß, wenn bei der Uebergabe die dem Pächter zu übergebende Inventarienstücke nicht dergestalt genau specificirt sind, daß zu vermuthen steht, auf welche Pächter nur Anspruch zu machen habe, dem Päch-

---

1) L. 203. D. de Reg. jur.

2) A. L. R. a. a. O. L. 33. D. Loc. Cond.

3) C. N. art. 1148. B. III. Tit. 3. Cap. 3.

ter alle diejenigen stellen, welche nach dem Gutachten vereideter Sachverständigen zur vollständigen Benutzung des verpachteten Guts nothwendig sind [1]).

Der Ausspruch des Gesetzes, überläßt keine weitere Auslegung, aber den immerwährenden Rath mit Vorsicht und Redlichkeit bei Abfassung des Contraktes unter sich zu Werke zu gehen.

7.

Wegen Sicherstellung des Pächters gegen fremde Einsprüche.

§. 147

»Der Verpächter muß den Pächter gegen alle auf das Gut gemachte Ansprüche, so fern dadurch dessen Gebrauch und Benutzung geschmälert wird, vertreten und schadlos halten« [2]).

---

[1]) §. 415. 419. 420. A. L. R. a. a. O.
C. N. art. 1641 et 1643.

[2]) §. 444 u. 445. A. L. R. a. a. O.
C. N. art. 1725. B. III. Tit. 8. Cap. 2. »Der Vermiether ist nicht verbunden, dem Miether für Störungen einzustehen, wodurch ein Dritter ihn eigenmächtig an der Nutzung hindert, ohne gleichwohl ein Recht auf die gemiethete Sache zu behaupten; doch kann der Miether

Wenn besondere Servituten, auf dem verpachteten Gute haften, so erfodert es Klugheit und Redlichkeit des Verpächters, dieselben in dem Pachtcontrakte aufzunehmen; wodurch er sich allein gegen lästige Entschädigungs Prätentionen verwahren kann. Die Hauptgegenstände, welche sich in vorliegendem Falle, am häufigsten ereignen, sind Grenzstörungen, und hierdurch anwachsende Prozesse, deren Ausgang von dem Zufall abhängt, und demselben überlassen bleiben muß, wenn nicht der wirkliche oder mögliche Ort, um welche sich gestritten wird, nach seinem Flächengehalte eine Schmälerung erleide, entweder die Entschädigung schon vorhero bestimmt seyn, oder der Pächter dahin geleitet werden müßte, auf allen und jeden Ersatz Verzicht zu leisten. Besorgnisse, daß dergleichen Erwähnungen und Bestimmungen in dem Contrakte auf den Prozeß selbst, auch nur den geringsten nachtheiligen Einfluß hervor-

---

demselben in seinem eigenen Namen gerichtlich belangen.«

Demselben tritt bei: L. 1. 4. 12. Cod. Loc. Cond. L. 55. D. eod.

Anm. Doch muß Pächter den Verpächter von dergleichen Eingriffen, bei Strafe des Schadenersatzes sogleich davon in Kenntniß setzen? — !
C. N. Art: 1768. Tit. 8. Cap.

bringen können; mögen ihn, von dieser Vorsicht nicht abhalten.

8.

Wegen Reperaturen und Bauten.

§. 148.

»Reperaturen und Bauten, die nicht mit dem Gesinde und Dienstleuten allein zu bestreiten sind, oder wozu Materialien angeschafft werden müßen, welche das Gut selbst nicht erzeugt, muß der Verpächter, sofern ihre Nothdurft ihm von dem Pächter angezeigt wird, besorgen« [1]).

Die bezeichnete Verpflichtung des Pächters, erklärt sich hierdurch, daß er die Wirthschafts-Gebäude in Dach und Fach zu erhalten habe; aber in Rücksicht der Unterhaltung der Gebäude überhaupt keine andere

---

[1]) §. 444. und 445. Th. I.
der C. N. ist hierin abweichend. »Art. 606. B. II. Tit. 3. Cap. 1. »Hauptausbesserungen fallen dem Eigenthümer zu Last; nnd sind die der Hauptmauern und Gewölbe, die Erneuerung der Balken und ganzer Dächer, die im Ganzen geschehende Herstellung der Dämme, der Mauern, worauf ein Gebäude ruht, und der Einfassungsmauern. Alle überige Ausbesserungen sind solche, die zur Unterhaltung erfordert werden.«
Art. 1720. B. III. Tit. 8. Cap. 2. Der Vermiether ist schuldig die Sache in solchem Zustande zu überlie-

Verbindlichkeit hat, als unentgeldlich, die auf dem Gute erzeugten und vorfindlichen Materialien, so viel Spann- und Handdienste herzugeben, als er ohne Störung der Gutswirthschaft entbehren kann.

Wie mangelhaft hiernach ein Contrakt werden muß, wird wohl nicht mißkannt werden; denn wenn auch gleichwohl es keinem Zweifel unterliegen mag, daß der Pächter gesetzlich Lehm, Sand, Steine, Stroh, ꝛc. unentgeldlich hergeben soll, wenn auch gleichwohl in diese

---

fern, daß die Ausbesserungen in jeder Art zuvor geschehen sind.«

C. N. art. 1757. »Zu den dem Miether zur Last fallenden Ausbesserungen oder geringfügigen Unterhaltungskosten, welche derselbe in Ermangelung einer entgegenstehenden Uebereinkunft zu tragen hat, gehören die, welche durch Ortsgewohnheit als solche anerkannt sind, und unter andern folgenden Ausbesserungen: An dem Boden, den Rück- und Seitenwänden, Einfassungen und Gesimse der Kamine; an der Tünche des untern Theils, die Mauern in den Zimmern und andern zur Wohnung bestimmten Orten, bis zur Höhe eines Meters (etwa 3 Fuß); an den Steinen und Platten des Fußbodens in den Zimmern, wenn nur einige derselben zerbrochen sind; an Fensterscheiben, wenn solche nicht durch Schlossen oder ausserordentliche und von einem unabwendbaren Zufalle herrührende Ereignisse, wofür der Miether haften kann, zerbrochen wurden; an Thüren, Fensterrahmen, und den Brettern, welche zu Scheidewänden, oder zum verschließen der Kramläden dienen, wie auch an den Thürangeln, Riegeln und Schlössern.«

Kategorie Kalk, Schindeln ꝛc. gezählt werden sollten, so bleiben doch noch immer Verweigerungsgründe, die selbst das Gesetz darbietet, und namentlich: die Spann- und Handdienste dem Pächter zu verweigern übrig, weil es Natur und Sachgemäß nicht möglich wird, ihre Erheblichkeit darzuthun. Wir unterwerfen diesen unsern Grundsatz erfahrnen Sachkennern, und sind zum voraus ihrer Zustimmung gewiß: — Wenn sie je den rationellen Betrieb der Landwirthschaft kennen — daß ein Landwirthschaftsgut keine Dienste überflüssig haben kann; und daß, wenn des Pächters Verpflichtung auf eine Dienstablösung, sie seye, welche sie wolle übertragen werden solle, auch bei der verneinenden Antwort, weil der Pächter natürlich keinen Dienst übrig, und von der Ablösung der Dienste ehe Nachtheil, als den geringsten Vortheil, doch immer der Gefahr blosgestellt wird, mehr an Taglohn zum Opfer zu bringen, als frühere Dienste ihn kosteten. Es wird endlich an Sachverständige übertragen werden müssen, und von ihrem Urtheil der Beweis abhängig seyn; (d. h. menschlicher Schwachheit und Leidenschaft), welche wir jedermann anrathen, so lange andere Möglichkeit sich darbietet, den Gegenstand zu schlichten — wie das gelbe Fieber — zu fliehen.

9.

Wegen Ueberschwemmung.

§. 149.

Der Verpächter muß den durch Ueberschwemmung verursachten Versandungen abhelfen, wenn er nicht erweisen kann, daß des Pächters auch nur geringes Versehen daran Schuld ist, gleichviel durch die Schuld dessen Familie oder Gesinde, boshafter Weise mit Wissen des Pächters, oder aus überwiegendem Hange zu groben Lastern, aus Blödsinn oder Schwermuth. [1])

Um daß der Verpächter diesem so schweren Beweise überhoben werde, bedarf er nur in dem Contrakte die deutliche Auseinandersetzung beobachten; und wir sind der Meinung, daß wie in allen Fällen, so auch hier, es auf die Billigkeit zwischen Pächter und Verpächter ankomme, da weder der eine noch der andere, zu dergleichen Ereignissen Ursache geben wird. Freilich berechnete der Gesetzgeber auf den Unstern menschlicher Infamien, wo Bosheit so vieles Unheil anstellen kann, und doch legt er dem Verpächter einen so schweren Beweiß auf.

Unserer Meinung tritt auch die französische Gesetz-

---

[1]) §. 60. u. f. w. Th. I. Tit. 6.
§. 450. Tit. 21.

gebung bei, deswegen verbindet sie weder Pächter noch Verpächter zu der Wiederherstellung von Schäden, welche die Ereignisse außerordentlicher Zufälle herbeiführten. Sie setzt jederzeit zum voraus, daß in den Uebereinkunfts-Bedingnissen, die Grenzen und Pflichten eines jeden Theiles bestimmt angegeben seyen. [1])

10.

Von Seuchen und Unglücksfällen.

§. 150.

Wenn sich durch Feuer, Seuchen, oder andern ungewöhnlichen Unglücksfällen ein Verlust am Vieh-Inventarium ereignet, so muß ihn der Verpächter leiden; darunter gehören auch Lämmer, so lange sie noch nicht zur Heerde gezählt; dahingegen beim Schaafsterben, wenn auch Seuchen, Feuer, oder andere ungewöhnliche Unglücksfälle daran Schuld sind, der Pächter das erste und dritte, der Verpächter

---

1) C. N. art. 1772. B. I. Tit. 8. Cap. 2. »Durch ausdrückliche Uebereinkunft kann der Pächter blos die zufällige Ereignisse übernehmen.

Daselbst art. 1773. »Sie erstreckt sich aber, wenn nicht der Pächter vorhergesehene und unvorgesehene Zufälle übernahme, nicht auf ausserordentliche Ereignisse, als Ueberschwemmung, denen das Land nicht gewöhnlich ausgesetzt ist. «

das Zweite und Vierte Viertel der Heerde verlieren. [1])

Ueberhaupt kommt dieses auf die Uebereinkunft beider Theile an, und auch oft hängt es von der Oertlichkeit ab. Das preußische Landrecht hat sich hier am deutlichsten ausgedrückt, da es sogar den Unterschied vom Vieh aufstellte, während das französische Civilgesetzbuch vom Vieh im allgemeinen verfügte. Wohlweislich überläßt es jedoch den Contrahenten, andere Bestimmungen in ihrem Contrakte aufzunehmen. Ihre Deutlichkeit bedarf übrigens keine weitere Erklärung.

Ob es freilich hart scheint, daß der Verpächter den

---

[1]) §. 455. u. f. w. Th. I. Tit. 21.

C. N. art. 605. B. II. Tit. 3. Cap. 1. »Macht nur ein einzelnes Stück Vieh den Gegenstand des Nießbrauches aus, und dies geht ohne Verschulden des Nießbrauchers zu Grunde, so ist derselbe weder ein anderes an dessen Stelle zu geben, noch den Werth davon zu zahlen verbunden.«

Daselbst art. 616. »Geht die Heerde, welche ihm zum Nießbrauch überlassen ist, durch Zufall oder Krankheit, ohne Verschulden des Nießbrauchers ganz zu Grunde, so ist dieser zu weiter nichts verbunden, als dem Eigenthümer die Häute oder deren Werth zu berechnen.«

»Geht die Heerde nicht ganz zu Grunde, so ist der Nießbraucher schuldig, die gefallenen Stücke, so weit das junge Vieh (die Zuzucht) dazu hinreicht, zu ersetzen.«

Hauptverlust tragen soll, so hat es auf der andern Seite doch auch wieder sein Gutes; indem, wenn auf einem Gute das inventarisirte Vieh, von einer Seuche unbefallen bleibt, während das Land oder die Umgegend von derselben verheert wird, es sehr natürlich in seinem höhern Werthe gewinnt, worauf ohnerachtet alsdann der Pächter auch keinen Anspruch hat; indem der höhere Werth nicht durch den höhern Ertrag der Nutzung, sondern blos durch Zufall entstanden. [1]) Die Gesetzgebungen gehen von der Seite der Billigkeit aus, da wenn das Vieh gefallen wäre, Verpächter den Schaden auch allein habe tragen müssen, mithin ihm auch im entgegengesetzten Falle der Nutzen gebühre.

11.

Wegen verlornen Wirthschafts-Geräthschaften.

§. 151.

Der Verpächter muß die durch ungewöhnliche Unglücksfälle verloren gegangene Wirthschaftsgeräthe durch Bezahlung des Tarwerthes; oder wenn bei der Uebergabe dieses Geräthe nicht taxirt wurde, mit Bezahlung des durch Zeugen oder Sachverständige nach

---

[1]) Stengels Beiträge 5. 6. Seite 94.

mittlerm Preiße ausgemittelten Werthe ersetzen. [1])

Dieses Gesetz könnte zu manchem Unfug führen, wenn es praktisch von dem Pächter nach seiner Definition, wie solches vorliegt, angewendet werden wollte. Ein Pächter könne einen Schleichhandel treiben, und der Eigenthümer sehe sich genöthiget, immer die Hände im Sack zu behalten, um blos dem Muthwillen eines bösartigen Pächters zu fröhnen. Diesem zu begegnen hat Verpächter im Contrakte sich wohl vorzusehen, damit er dergleichen Zufällen gehörig begegnet.

Da einmal der Verpächter alles im brauchbaren Stande an den Pächter übergeben muß, so wird es zur Pflicht des Pächters, auch auf dessen Erhaltung Sorge zu tragen, zu dem da er den Verpächter bei der einstigen Retradition, wieder eben so, wie er es übernommen, zurückgeben muß, und für die verbesserte, oder erhöhete Gegenstände gesetzliche Entschädigung zu gewärtigen hat; daher in den Wirthschafts-Inventarien genau der Zustand und die Beschaffenheit der Inventarienstücke zu bezeichnen nicht vergessen werden darf.

---

[1]) §. 466. 467. 470. und 471. Th. I. Tit. 21.

12.

Ueber Remissionen.

§. 152.

»Der Verpächter muß Nachlaß am Pachtzinse bewilligen. [1])«

A.

»Wenn der gewöhnliche Ertrag des Guts durch ausserordentliche Unglücksfälle beträchtlich vermindert worden.«

1) Wenn der Pächter, dem Verpächter den Unglücksfall sogleich angezeigt hat, [2]) damit sich derselbe entweder selbst davon überzeugen, oder auf eine gerichtliche Untersuchung und Abschätzung des Schadens antragen kann [3]).

---

[1]) §. 478. Th. I.
Stengels Beiträge Bd. 2. S. 291.

[2]) Die gewöhnlichen Anzeige-Termine sind die ersten 24 Stunden, nach welchen das Unglück sich ereignet hat.

[3]) §. 482. daselbst.
Anm. Da es oft der Fall seyn kann, daß eiu Verpächter außer Land wohnt, so hat derselbe einen Bevollmächtigten gewöhnlich in seinen Geschäften bestellt, an welchen der Pächter die Anzeige zu machen hat. Wäre dieses aber der Fall nicht, so muß Pächter selbst dem Gerichte die Anzeige machen, um durch dasselbige dem Verpächter den Vorgang zu insinuiren.

2) Wenn derselbe durch vollständige, mit hinlänglichen Beweisen versehene Administrations-Rechnung für das laufende Jahr nachweisen kann, daß das Gut in dem laufenden Wirthschafts-Jahre durch alle Rubriken zusammen genommen nicht soviel als der Pacht ausmacht getragen habe. Jedoch:

3) nur so viel, als durch die Nachweisung am Pachte fehlt. [1])

Vielleicht hat der Gesetzgeber das Nichtergebniß des Pachtzinses zur Bedingniß der Remissions-Forderungen darum so bestimmt, weil zu schließen sey; wenn ein Pächter seinen Pachtzins schon ganz entrichtet, er hierdurch aller und jeder Remissionsforderung entsagt habe? — Dieses wäre eine seltsame Vermuthung, wenn man annehmen wollte, der, welcher seine jährliche Pacht entrichtet, ohne seine Gegenforderung zu liquidiren, vorbehaltlich anderer obwaltender Umständen, hierdurch sowohl der Richtigkeit als der Bezahlung entsagt haben sollte! [2]) indem um auf Nachlaß-Anspruch machen zu können, so wie eine Verzichtleistung zu bestimmen, jedesmal die ausdrückliche Willenserklärung vorangehen

---

[1]) §. 376. Th. I. Tit. 16.

[2]) §. 381.

muß; [1]) nur muß der Pächter von dem ihm begegneten Unglücke, in der bestimmten Frist dem Verpächter Anzeige machen. [2])

Dahingegen hat Pächter:

keine Remission zu verlangen.

Wenn dergleichen Unglücksfälle des Gutes, durch dessen Lage und Gegend innerer Natur und Beschaffenheit nach, gewöhnlich sind; da es sehr wahrscheinlich, daß dergleichen Ereignisse jedem im Umkreise des Gutes bekannt, und in dem Anschlage, oder wo keiner vorliegt, bei Festsetzung des Pachtzinses einer Berücksichtigung gewürdiget worden.

§. 153.

Wir benöthigen keine große Beurtheilungskraft, um sich die Ueberzeugung zu verschaffen, wie nothwendig und dringlich es für beide Theile wird, in dem Contrakte die Bedingnisse genau zu bestimmen, wie bei der-

---

[1]) Merckel Commentar S. 242.

[2]) C. N. Art. 1769. B. III. Tit. 8. Cap. 2.
L. 15. §. 2. 4. 5. D. L. 25. §. 6. L. 8. Cod. Locad. Cond.

Anm. Nach dem Mainzer Landrechte, mußte der Verpächter seine Anzeige, in den ersten 24 Stunden an diejenige Behörde machen, von welcher er den Pacht hat, wenn er auf Remission Anspruch machen wollte; jedoch mußte der Schaden durch beeidete Taxatoren geschätzt werden.

gleichen Unglücksfällen verfahren werden solle. Freilich hat der Gesetzgeber, die Basis, nach welcher die Administrations-Rechnung angelegt und beurtheilt werden solle geregelt; nach welcher; jenes, was der Pächter zu seinem und seiner Familie Unterhalte von den Erzeugnissen des Guts verwendet hat, nach den mittlern Durchschnitts-Marktpreisen der nächsten Stadt in Einnahme zu stellen kommt. Aber Auslagen für Saat und Bestellung dürfen auch nicht als Geldausgabe des laufenden Jahres verführt werden. Dahingegen kann er von denjenigen Erzeugnissen so viel in Abzug bringen, was in dem laufenden Jahre noch, nach dem ereigneten Unglücke, zur landwirthschaftlichen Bestellung, zum Futter des Viehes, zur Erhaltung des Gesindes, bis zur nächsten Erndte unumgänglich erforderlich seyn mag. Ist hievon kein Natural-Vorrath vorhanden, so berechnet er so viel in Geld, als die nöthige Anschaffung beträgt.

Die vorhandenen Vorräthe, nach Abzug erwähnten Nothdurfts-Bedarfs, werden nach den am Schlusse des Wirthschafts-Jahres laufenden Preißen in Gelde angeschlagen, und in baare Einnahme gestellt.

Ein Verlust an Brachfrüchten ist nie in Anrechnung zu bringen [1]). Mögen diese deutliche Erklärungen hin-

---

[1]) §. 506. A. L. R. Th. I.

reichen, die Contrahenten zu überzeugen, wie nothwendig in dem Contrakte jeder Gegenstand genau berührt und zergliedert angegeben seyn muß, um Rechnungs-Prozessen, die dem Verpächter jedoch in diesem abgehandelten Gegenstande abzurathen wären, indem der Erfolg nur scheinbar für ihn seyn kann, vorzubeugen; und immer von der durch die Gesetze selbst gestatteten Erlaubniß Gebrauch zu machen, ihre Contrakts-Bedingnisse so genau als möglich festzusetzen, bei welchen sie gesetzlich geschützt werden müssen [1]).

Das Recht Remission zu verlangen, dehnt sich nicht auf die einzelne Rubriken aus, im Gegentheil; hätte, wirklich der Pächter durch einen Unglücksfall, einen bedeutenden Verlust in einer oder der andern Rubrik erlitten, so muß er doch seine Nachlaßforderung erst nachweisen, daß der Ertrag der andern Rubriken, den erlittenen Verlust nicht deckte. Ohnerachtet dieses erlaubt das Gesetz Partial-Remissionen, jedoch unter der Voraussetzung, daß der Pächter in Administrations Rechnung weder sich einlasse — noch einlassen kann.

§. 154.

B.

»Wenn der Pächter an dem noch auf dem

---

1) §. 509. A. L. R. Th. I.

Felde befindlichen Getraide durch äussere Zufälle, als durch Frost, Dürre, Hagelschlag, Mäusefraß, Heuschrecken, Ueberschwemmung, u. s. w. einen Mißwachs oder Verlust erlitten hat [1]).

Hat der Pächter von der ruinirten Fruchtgattung nicht soviel eingeärndtet, als der Bedarf zur Aussaat und Nothdurft des nächsten Wirthschafts-Jahres nothwendig ist, so kann er auf Entschädigung Anspruch machen. Das Bedürfniß so wie das Fehlende, muß, wenn sich beide Contrahenten nicht vereinigen können, durch Sachverständige geschätzt, und in Geld angeschlagen werden.

Schon wieder kommen Sachverständige ins Spiel! und das Gesetz selbst eröffnet das Feld der Willkühr und den Prozessen.

---

[1]) §. 500. A. L. R.

C. N. Art. 1771. B. III. Tit. 8. Cap. 2. »Dem Pächter gebühret kein Nachlaß, wenn sich der Verlust der Früchte, nachdem sie schon von der Erde abgesondert waren, ereignet; es sey dann, daß dem Eigenthümer in dem Pachtcontrakte ein aliquoter (im Verhältniß zum Ganzen bestimmten) Theil der Erndte in Natur vorbehalten wäre, in diesem Falle dieser seinen Antheil am Verluste zu tragen hat, vorausgesetzt, daß Pächter nicht im Verzuge sich befinde ihm seinen Antheil an der Erndte abzuliefern, war der Schaden zur Zeit des Abschlusses schon dem Pächter bekannt, so gehört ihm kein Nachlaß.

Wir sind der unmaaßgeblichen Meinung; da, wo eine Sache, selbst durch das Gesetz verdunkelt wird, die Entscheidung von der Meinung und Ansicht des Richters oder eines Sachverständigen abhängt, die Billigkeit keinen Platz eingeräumt bekommt, es sehr traurig für einen oder den andern der contrahirenden Theile, durch einen individuellen Spruch, stehen muß. Diesem können beide Theile wohl ausweichen, wenn sie ihre Contrakte darnach abfassen, daß keine nachtheilige Mängel eintreten können.

§. 155.

C.

»Wenn dem Pächter durch einen aufferordentlichen Fall so viel Vieh fällt, daß er durch Administrations-Rechnung, nachzuweisen vermag, was er sub Lit. A. nachweisen soll [1]).

Hier kommen die nämlichen Bedingnisse wie §§. 149. und 152. in Anwendung.

§. 156.

D.

»Wenn der Pächter durch Feuer Schaden gelitten. [2])«

---

[2]) §§. 512. und 513.
C. N. Art. 1821. 1825. 1827. B. III. Tit. 8. Cap. 4.

[2]) C. N. Art. 1733. B. III. Tit. 8. Cap. 2. »Er (Pächt-

Kommen nach denen §§. 149. 152. 153. 154. gleichen Grundsätzen und Bedingnissen nach dem preußischen Landrechte zur Anwendung.

13.

Wegen Wiederaufbauung der Gebäuden welche durch Feuer niederbrannten.

§. 157.

»Der Verpächter muß den Wiederaufbau der ohne Schuld des Pächters abgebrannten, oder auf andere Art zu Grunde gerichteten Gebäude, nach Möglichkeit beschleunigen, widrigenfalls ihn, wenn er es dabei an der gehörigen Betriebsamkeit, oder an den nöthigen Kosten fehlen läßt, aller durch solchen Verlust dem Pächter erweislich verursachten Schaden trifft. [1])«

Das französische Civil-Gesetzbuch drückt sich zwar nur im allgemeinen, bei Reperaturen, und nicht über den

---

ter) ist für jede Feuersgefahr verantwortlich, in so fern er nicht beweißt:«

»daß die Feuersbrunst durch bloßen Zufall, oder unabwendbare Gewalt, oder durch einen Fehler der Bauart entstanden sey.«

»Oder, daß sich das Feuer aus einem benachbarten Hause mitgetheilt habe.«

[1]) §. 525. Th. I. Tit. 21.

Aufbau, welcher durch Brand verursacht worden aus; [1]) ist aber hieher ebenfalls anwendbar.

14.

Wegen Fortsetzung der Pacht, bei ausgebrochenem Kriege.

§. 158.

»Wird die Pacht, ungeachtet eines entstandenen Krieges, für den die ganze Armee in Bewegung gesetzt worden, fortgesetzt. [2])«

Wie übergehen hier die preußische und jede andere Gesetzgebung, da hierüber die Herzogliche Verordnung [3]) für das Herzogthum (§. 119) als Gesetz sich deutlich

---

[1]) C, N. art. 1724. B. III. Tit. 8. Cap. 2. »Wenn während des Miethcontrakts die vermiethete Sache dringender, und bis zur Beendigung desselben nicht auszusetzender Ausbesserung bedarf, so muß der Miether diese zugeben, sollten sie auch noch so beschwerlich seyn, und ihm während sie geschehen, einen Theil der gemietheten Sache entziehen.

Dauern aber diese Ausbesserungen länger als vierzig Tage, so wird der Preiß der Miethe nach dem Verhältniß der Zeit, und des dem Miether entzogenen Theiles der gemietheten Sache vermindert. «

[2]) §. 560. u. s. w. Th. I. Tit. 21.

[3]) Sammlung der Verordnungen für das Herzogthum. Bd. I. S. 83 bis 84.

ausdrückt; dahingegen finden wir uns dennoch genöthigt die preußische Gesetzauslegung zu Hülfe zu nehmen, weil in der angezogenen Verordnung dieser Wesentliche Gegenstand nicht erwähnt ist.

Der Verpächter hat dem Pächter alles dasjenige zu ersetzen, was Letzterer zur Abwendung feindlicher Beschädigungen an dem Gute und dessen Zubehörungen, der Zweck sey übrigens erreicht worden oder nicht, verwendet hat.

Obzwar die erwähnte Gesetzgebungen uns so ziemlich von den ehemals zahlreichen, als verschiedenen Controversen entlediget haben, worüber das römische und Gemeine Recht in ewigem Kampfe lagen, so wird uns doch noch nicht die völlige Beruhigung, wenn wir die vielseitigen Beispiele von Ideen und Meinungen der Menschen, mit der positiven Gesetzgebung vergleichen [1]).

---

[1]) Glück a. a. O. §. 1044. u. s. w.
Bodmann Theoretisch-praktische Erörterung der Grundsätze wegen der Kriegsschäden.

Zweite Abhandlung.

Von den Rechten und Pflichten des Pächters.

Erster Titel.

Von den Rechten des Pächters.

1.

Auf Conservations-Kosten.

§. 159.

»Der Pächter kann die Conservations-kosten verlangen. [1])«

Dieses ist billig, und werden in der Regel hierher gezählt, alle Auslagen und Opfer, welche Pächter zur Erhaltung des Guts in der Absicht anwandte, um dem drohenden Schaden vorzubeugen. Der Gesetzgeber legt freilich die eingeholte Einwilligung des Verpächters zum

---

[1]) A. L. R. §. 287.
Das französische Civilgesetzbuch ist hier anderer Meinung, in dem es Art. 599. B. III. Tit. 3. Cap. 1. sagt: »Der Eigenthümer darf weder durch seine Handlungen, noch auf sonstige Weise, die Rechte des Nießbrauchers beeinträchtigen.«

»Dagegen kann bei Beendigung des Nießbrauches der Nießbraucher von seiner Seite, wegen Verbesserungen, die er gemacht zu haben behauptet, keine Entschädigung fordern, wenn gleich der Werth der Sache dadurch erhöht seyn sollte.

Grunde, sie mag nun später erfolgen, oder nicht, so gestattet er doch dem Verpächter die Liquidation auch dann, wenn gleichwohl der Zweck nicht erreicht worden wäre, so bald ihm nur nicht erweislich gemacht, und ihm ein grobes Vergehen zur Last gelegt werden kann. [1])

2.

Auf das Retensions-Recht.

§. 160.

»Der Pächteer hat das Zurückbehaltungs-Recht. [2])«

Das heißt die Befugniß als Besitzer eines Andern Sache, so lange in Verwahrung zu halten, bis seine Gegenforderungen gedeckt sind. [3]) Ob zwar das Gesetz dieses gestattet, und nach der Natur des

---

[1]) §. 234. — 237. Th. 1. Tit. 13.
Daß die französische Gesetzgebung einen Widerspruch macht, beweißt: daß dieselbe auch menschlich Machwerk ist, indem sie art. 1633. u. 1634.. B. III. Tit. 6. Cap. 4. dem Käufer wegen gemachten Verbesserungen von dem Verkäufer Schadloserfatz zusichert.

[2]) §. 536. u. w. Th. I. Tit. 20.
C. N. art. 2073. — 2091. B. III. Tit. 17. Cap. 2.
»Dieses Vorzugsrecht findet nur dann statt, wenn dieses selbst in dem Contrakte erwähnt, und durch das Gericht vollzogen wurde.

[3]) Höpfner a. a. O. S. 294.
C. N. art. 1927. B. III. Tit. 11. Cap. 2. »Der Verwahrer

Contraktes hervorgeht, so gehen aber auch zugleich die Pflichten und Verantwortung eines Verwahrers auf ihn über; und er muß Schadloshaltung leisten, wenn an dem von ihm zurückbehaltenen fremden Eigenthume etwas zu Grunde geht.

Er kann daher nie eigenmächtig zu Werke gehen, sondern muß jederzeit die Anzeige der Gerichtsbehörde machen, welche ihm Assistenz leisten muß. Anbei ist also erforderlich, daß er seine Forderung aus dem Contrakte oder aus den über das Pachtgeschäfte geltenden Gesetzen herleite, und erweislich mache; so wie hat er dabei zu beobachten, daß seine Forderung auf einem Grunde ruhen muß, welche mit der Zeit der Zurückgabe des Gutes fällig ist.

3.

Auf das Compensationsrecht.

§. 161.

Dem Pächter steht das Compensationsrecht zu. [1])

---

muß bei Aufbewahrung der ihm anvertrauten Sache die nämliche Sorgfalt anwenden, mit welcher er seine eigene Sache verwahrt; und art. 1029. macht ihn für alles verantwortlich; nur dann nicht, wenn es ein unabwendbarer Zufall war, der das verwahrte fremde Eigenthum beschädigte.

[1]) §. 323 und 324. Th. I. Tit. 16.
C. N. art. 1291. B. III. Tit. 3. Cap. 5. »Die Compens-

Das heißt: er kann die baar geleistete Caution, auf die letzten Termine seines Bestandes in Abrechnung bringen.

Dieses tritt aber nur da ein, wo alles bei gütlichem Vergleich oder Abzuge, ohne Concurs des Verpächters abgeht. Da aber ein Concurs des Eigenthümers vorliegt, so lauft die Caution in Gefahr, wenn der Pächter gegen andere, namentlich gegen Real-

---

sation findet zwischen zwei Schulden nur alsdann statt, wenn beide eine Summe Geldes, oder eine bestimmte Quantität verbrauchbarer Sachen der nämlichen Art, zum Gegenstande haben, und beide klar und einklagbar sind.«

»Unbestrittene Leistungen an Getraide und Lebensmitteln, für welche ein Marktpreis öffentlich festgesetzt ist, können gegen klare und einklagbare Geldsummen compensirt werden.«

Daselbst art. 1293. »Die Compensation findet statt, auf welchem Grunde auch die eine oder die andere der beiden Schulden beruhen mag, jedoch mit Ausnahme folgender Fälle.«

1) »Wenn auf die Zurückgabe einer Sache, deren der Eigenthümer beraubt worden ist, geklagt wird.«

2) »Wenn auf Zurückgabe einer zur Verwahrung anvertrauten, oder zu einem bestimmten Gebrauche geliehenen Sache geklagt wird.«

3) »Wenn die Schuld in einer Unterhaltssumme besteht, welche der Anlegung des Arrests unfähig erklärt ist.«

Gläubiger von dem Compensationsrecht Gebrauch machen will. Um daher die Compensation rechtlich und gesetzlich in Vollziehung zu setzen, muß solche aus dem Contrakte schon hervorgehen, und die Caution mit dem ihr beigelegten Compensationsrecht früher im Güter-Hypothekenbuche gesichert seyn.

Wir stoßen überall auf Gegenstände, wo wir zur Sicherheit des Pächters nicht genug den Gebrauch der Eintragung in das Hypothekenbuch empfehlen könnten, und wir sind doch hievon überzeugt, daß diese Sicherheits-Maaßregel so selten erfüllt und beobachtet wird.

Zweiter Titel.

Von den Pflichten des Pächters.

1.

Wegen außerordentlicher Nutzung und Beschädigung des Gutes.

§. 162.

»Der Pächter muß sich außerordentlicher, oder solcher Nutzungen, welche die Verminderung der Substanz des Gutes herbeiführen, enthalten, wenn sie ihm nicht ausdrücklich mit verpachtet worden. [1])«

---

[1]) §. 270 u. 271. Th. I.

Der Pächter hat daher die Befugniß nicht ein Stück zu einem andern Zweck zu gebrauchen, als wozu es ihm contraktsmäßig verliehen worden ist.

Er kann daher weder Stein- oder Torfgruben anlegen, und was er im Gebiete des Gutes findet, kann er nicht ansprechen. [1]) Ihm bleibt kein anderes Recht, als unter gewöhnlicher Nutzung der Landwirthschaft, und was damit als Mittel zum Zweck in Verbindung steht, wie ein ordentlicher Hauswirth zu betreiben; und wenn er auf andere Nutzungen Anspruch machen will, so müssen solche entweder in dem Contrakte enthalten; oder die Einwilligung des Verpächters, und zwar vor Gericht eingeholt seyn.

2.

Wegen Forderungen besonderer Bequemlichkeiten.

§. 163.

Der Pächter hat, auf besondere Bequemlichkeiten, oder früher nicht gewöhnlich gewe-

---

[1]) C. N. Art. 598. B. II. Tit. 3. Cap. 1. »Er hat kein Recht auf noch nicht eröffnete Bergwerke, und Steinbrüche, noch auf Torfgruben, die man zu benutzen noch nicht angefangen hat, und eben so wenig auf einen Schatz, der etwa während des Nießbrauches entdeckt würde.«

fene Nutzungen, ohne deren ausdrückliche Bewilligung und Einräumung keinen Anspruch.[1])

Dieses versteht sich von selbst. Er muß das Gut und alle damit verbundene Gegenstände, wie ein guter Hausvater verwalten, und auch solche wieder zurückerstatten. Er kann nicht einmal einer seiner Bequemlichkeit angemessene Einrichtung treffen, ohne zuvor die Einwilligung des Eigenthümers eingeholt zu haben; da ihm das Gesetz vorschreibt, daß er alles in eben und den nämlichen Zustande zurückliefern muß, wie er solches übernommen. Aber auch hier hängt es von den Contrakts-Bestimmungen ab, welches also die Achtsamkeit, deren zu erwähnen, bei der Aufstellung der Bedingnisse, nothwendig macht.

3.

Wegen Verantwortung bei Beschädigungen.

§. 164.

Der Pächter ist auch bei sich ereignenden Beschädigungen an dem verpachteten Gute, und wenn er das Gut oder Theile davon, zu einem andern Zwecke, als wozu sie ihm über-

---

[1]) §. 277. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1586. B. III. Tit. 6. Cap. 2.

lassen, verwendet, selbst für ein geringes Versehen, zu haften schuldig. [1])

Jede in dem Contrakte festgesetzte, und nicht von dem Pächter erfüllte Bedingniß ist eine Guts-Beschädigung, die entweder in dem wenigen Düngen, und in dem Düngen zur unrechten Zeit, in der gar nicht oder zur unrechten bestehenden Bewässerung der Wiesen, die Verminderung des gegen den Contrakt laufenden Viehstandes, wodurch der Dünger vermindert wird, in dem Verkaufe unerlaubter Naturalien, und endlich in dem gänzlichen Aussaugen des Gutes, mit andern Fruchtgattungen, als die der örtlichen Herkunft zu wiederlaufenden. u. s. w.

---

[1]) §. 278 u. 279. Th. I.

C. N, art. 1766. »Wenn der Pächter eines Feldgutes dasselbe nicht mit dem zur Benutzung erforderlichen Vieh- und Feldgeräthe versieht, wenn er den Anbau desselben ganz unterläßt, oder ihn nicht als ein guter Hauswirth betreibt; wenn er von der verpachteten Sache einen andern Gebrauch macht, als wozu sie bestimmt war; oder überhaupt, wenn er den Bestimmungen des Pachtcontrakts kein Genüge leistet, und daraus für den Pächter ein Schaden erwächst: so kann dieser, den Umständen nach, den Pachtcontrakt aufheben lassen; oder ihn, auf die im Art. 1764 bestimmten Weise, vollständige Schadloshaltung anhalten.«

art. 614. B. II. Tit. 3. Cap. 1.

Art. 1729. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

Dergleichen Fällen erscheinen unter folgenden Unterschieden, entweder entstehen sie aus Fahrläßigkeit, welche in der Unkenntniß der Landwirthschaft; oder aus Bosheit, welche bei den Pächtern gewöhnlich gegen das Ende der Pachtzeit eintritt, ihre Urquelle haben. Beide verrathen den Mangel auf die schuldige Aufmerksamkeit der gesetzlichen und contraksmäßigen Vorschriften. Daher der Gesetzgeber auch diese in drei Classen abtheilte, nämlich in grobes Versehen, mäßiges Versehen und geringes Versehen.

Unter grobem Versehen wird verstanden: ein Gegenstand der von Jemand ohne große Anstrengung von Aufmerksamkeit, hätte vermieden werden können;[1]) oder: dem man so zu sagen gar keine Aufmerksamkeit der Folgen wegen schenkte.[2])

Mäßiges Versehen heißt das: wenn ein Gegenstand, unter gewöhnlicher Aufmerksamkeit, von jemand hätte vermieden werden können;[3]) oder: der vermieden werden konnte, wenn der, der das Versehen beging, vernünftiger Untersuchung und reiflicher Ueberlegung unfähig ist, daß er diejenige Aufmerksamkeit nicht anwenden kann,

---

[1]) §. 18. Th. I. Tit. 17.

[2]) Glück a. a. O. S. 309.

[3]) §. 20. A. L. R. a. a. O.

welche vernünftige Leute um dergleichen Fällen abzuhalten, thun. [1])

Und geringes Versehen heißt dasjenige Versehen, wenn jemand vorzügliche Kenntnisse besitzt, um eine Sache, ohne ungewöhnliche Aufmerksamkeit anzuwenden, hätte verhütet werden können; oder wenn er als ein redlicher und verständiger Mann, alles dasjenige beobachtet, was zu dem Gegenstand erforderlich ist, um eine leichtmögliche übele Folge abzuwenden, jedoch darin fehlte, daß er die seltnen und ungewöhnlichen Zufälle, welche sich ereignen können, nicht auf das sorgfältigste in Erwägung zog, und so eine schädliche Wirkung hervorgebracht wurde. [2])

Bei allen diesen Zergliederungen und Darstellungen, und so viele Sorgfalt die preußische Gesetzgebung angewendet hat, um auch jeden Gegenstand beurtheilen zu können, so glauben wir nicht, daß alle diese Gegenstände platterdings und einfach bei einem vorkommenden Falle in dem Pachtgeschäfte, zwischen Pächter und Verpächter anwendbar sind, ohne nicht wenig einen unpartheischen äußerst talentvollen Mann zu erfordern, in einer sol-

---

[1]) L. II. D. de adm. et peric. tutor.
Glück a. a. O. S. 350.

[2]) L. 25. §. 7. D. Locad. Cond.
Glück a. a. O. A. L. R. a. a. O. §. 22.

chen Sache gehörig zu urtheilen. Uebrigens glauben wir, daß Verpächter dieses alles nicht in Anschlag zu nehmen brauche, da jede kleine oder große Fahrläßigkeit ihm Schaden bringt, und nur nach der Größe des sich ergebenen Schadens, Schadloshaltung verlangen wird, und kann.

4.

Wegen Entrichtung der Lasten und Abgaben.

§. 165.

»Der Pächter hat alle von dem Gute zu entrichtende Lasten und Abgaben zu tragen, wenn sie dem Pächter nicht ausdrücklich vorbehalten sind. Besonders aber gehören dahin diejenigen, welche von den Früchten allein, bei deren Verwendung oder Aeußerung ohne Rücksicht auf die Substanz des Gutes, und auf die Person des Verpächters zu entrichten sind. [1])«

Wir übergehen hier bei der Deutlichkeit des Gesetzes-Ausspruchs jede weitere Erklärung, und beziehen uns über das schon unter §§. 117. 118. 119. 158. gesagte. Uebrigens hängt alles dieses von den Umständen von

---

[1]) §. 292. u. 295. Th. I.
Sammlung der Verordnungen für das Herzogthum.
Bd. I. S. 282.

der Redlichkeit des Verpächters, von der Aufmerksamkeit des Pächters und endlich von dem Contrakte ab, wie beide sich gegen einander gesichert haben.

5.

Wegen dem Zahlungstermine des Pachtzinses.

§. 166.

»Wenn in dem Contrakte, keine andere Termine zur Bezahlung bestimmt sind, so wird die vierteljährige Nachzahlung angenommen. [1]) «

Auch hier muß in dem Contrakte die deutliche Bestimmung enthalten seyn, welches auch ohnerachtet des Gesetzes-Ausspruchs und seiner Deutlichkeit, doch Zwistigkeiten, und Mißtrauen herbeiführen kann.

6.

Wegen Rückstand des Pachtgeldes.

§. 167.

»Wenn der Pächter zwei Termine im Rückstande ist, so ist der Verpächter, den Con-

---

[1]) §. 297. A. L. R.
C. N. Art. 608. B. II. Tit. 3. Cap. 1.

trakt vor Ablauf der bedungenen Zeit aufzukündigen berechtiget [1]).

Ueber diesen Gegenstand entstand manche Diskussion unter den Gesetzgebern und Rechtslehrern, und sie konnten sich über die Frage nicht vereinigen:

Kann ein Pächter, welcher die verabredete Zahlungstermine nicht inne gehalten, ermittirt werden, wenn er gleichwohl noch nicht in zweijährigem Rückstande ist?

Während der eine sich auf dieses Gesetz [2]) beriefe, suchte der andere wieder jenes [3]) in Anwendung zu bringen, und traten alle einer Meinung bei: der Pächter könne seiner Pacht entsetzt werden, wenn er den Pachtzins zu der im Contrakte bestimmten Zeit, nicht bezahle. Welches dann als Gesetz in dem allgemeinen Landrechte sanctionirt wnrde [4]).

Wir treffen in vielen Contrakten unter den Contrahenten festgesetzt:

»Sobald der Pächter sein Pachtgeld, auf

---

[1]) §. 298. A. L. R.

[2]) L. 54. §. 1. L. 56. D. Locat. Cond: L. 3. eod. cond.

[3]) L. 3. Cod. de loc. cond.

[4]) Kleins Annalen Bd. 5. S. 203.

den im Contrakte bestimmten Tage nicht entrichtet, er aufhöre Pächter zu seyn.«

Obzwar diese Art Festsetzuug durch das Gesetz erlaubt ist, so ist doch dem Verpächter wohl anzurathen die Exmission ohne gerichtliche Hülfe nie zu bewerkstelligen, da nach dem französischen Gesetzbuche zwar, jede in dem Contrakte festgesetzte Bedingniß, welche unerfüllt bleibt, zwar die Exmission und Schadloshaltung stipulirt, aber doch eine gerichtliche Untersuchung voraussetzt, um die mögliche Umständen zu untersuchen, ob Bosheit, oder Unmöglichkeit in der Nichtbezahlung obwalte [1]). Auch würde der Verpächter durch eigene Macht vollzogene Exmission sich aller Verantwortung blosstellen, wenn Beschädigungen, die auf gerichtlichem Wege beseitiget worden wären, eintreten.

---

[2]) C. N. Art. 1147. B. III. Tit. 3. Cap. 3. »Der Schuldner wird sowohl wegen Nichterfüllung seiner Verbindlichkeit, als wegen verzögerter Erfüllung derselben, auch wenn ihm dabei keine böse Absicht zur Last fällt, zur vollständigen Schadloshaltung, wo diese statt findet, alsdann nur immer verurtheilt, wenn er nicht beweißt, daß die Nichterfüllung von einer fremden Ursache, die ihm nicht zugerechnet werden kann, herrühre.«

Daselbst art. 1148. »War eine unabwendbare Gewalt oder Zufall der Grund, daß der Schuldner das, wozu er verbunden war, nicht gegeben oder gethan, oder daß

7.

Wegen den Grenzen des Guts.

§. 168.

»Der Pächter muß die Grenzen des Guts nicht verrücken, noch beeinträchtigen, noch sonst das Gut und dessen Rechte auf irgend eine Art verkürzen lassen. [1])«

---

er eine ihm untersagte Handlung vorgenommen hat, so findet keine Schadloshaltung statt.«

Daselbst art. 1184. Cap. 4. »Die auflösende Bedingung wird bei allen zweiseitigen Verträgen für den Fall, wo einer von beiden Theilen seinem Versprechen kein Genüge leistete stillschweigend vorausgesetzt.«

»Der Vertrag ist jedoch in diesem Falle, nicht kraft des Gesetzes aufgelößt. Der Theil, welchem das ihm geschehene Versprechen nicht erfüllt wurde, hat die Wahl, entweder den andern zur Vollziehung des Vertrages, wenn diese noch möglich ist, zu zwingen, oder dessen Aufhebung nebst vollständiger Schadloshaltung zu verlangen.«

»Die Aufhebung muß vor Gericht nachgesucht, und es kann dem Beklagten, den Umständen nach, ein Aufschub verstattet werden.«

[1]) §. 434. A. L. R.

C. N. art. 614. B. II. Tit. 3. Cap. 1. »Wenn sich während der Dauer des Nießbrauches ein Dritter in Ansehung des Grundstückes selbst einen Eingriff erlaubt, oder sonst etwas, den Gerechtsamen des Eigenthümers nimmt: so ist der Nießbraucher verbunden, diesen hievon zu benachrichtigen, und ist im Falle der Unterlas-

Nach der preußischen Gesetzgebung [1]) kann zwar gegen den Pächter zum Nachtheil des Verpächters keine Verjährung eintreten; so wie daß der Pächter eines Gutes, auf eine nur an ihn ergangene Aufforderung von einem drittern, der Besitz des Rechts, gegen den Verpächter nicht erworben werden kann [2]).

Diesem stimmt auch das französische Gesetzbuch [3]) bei. Da aber nach diesen Gesetzgebungen dem Pächter nicht nur Verantwortung und selbst Schadloshaltung, wenn er von den geringsten Eingriffen dem Verpächter die schuldige und schnelle Anzeige unterläßt, so bedarf es wohl nicht noch einer Aufforderung sein eigenes Interresse und Wohl seiner Familie zu verwahren, dadurch, daß er in den ersten vier und zwanzig Stunden nach den geschehenen Eingriffen den Eigenthümer in Kenntniß setzt.

---

fung für allen Schaden, der daraus für den Eigenthümer entstehen kann, eben so verantwortlich, wie er es für die von ihm selbst herrührenden Beschädigungen seyn würde.«

Daselbst art. 1726. B. III. Tit. 8. Cap. 2.
» 1727 et 1728.

[1]) §. 521. Th. I. Tit. 9.

[2]) §. 103. Th. I. Tit. 7.

[3]) C. N. art. 2236. B. III. Tit. 20. Cap. 4. »So können der Pächter, der Verwahrer, der Nießbraucher und alle diejenigen, welche blos bittweise die Sache des Eigenthümers besitzen, dieselbe nicht verjähren.«

8.

Wegen Erhaltung des Guts in nutzbarem Stande.

§. 169.

»Der Verpächter muß das ihm verpachtete Gut, durch alle Rubriken in nutzbarem Stande erhalten; und, wenn ihm eine besondere Art der Administration im Contrakte vorgeschrieben, sich schlechterdings darnach achten [1]).

Dieses ist ein seltner Fall, wo diese Vorschrift rein praktisch in Anwendung gebracht werden kann; da nach den Gesetzen [2]) der Pächter ohne ausdrückliche Zustimmung des Verpächters, keine Hauptveränderung in dem landwirthschaftlichen Betriebe vornehmen darf, die eine

---

1) §. »33. u. 435 A. L. R.
C. N. Art. 578. B. II. Tit. 3. Cap. 1. »Der Nießbrauch ist das Recht; Sachen, wovon einem andern das Eigenthum zusteht, wie der Eigenthümer selbst zu benutzen, jedoch mit der Verbindlichkeit, deren wesentlichen Bestand zu erhalten.«

2) §. 436. A. L. R.
C. N. art. 1728. B. III. Tit. 8. Cap. 2. Dem Miether liegen zwei Hauptverbindlichkeiten ob:
1) »Die gemiethete Sache als ein guter Hauswirth, und nach der Bestimmung, welche sie entweder im Miethcontrakte erhalten hat, oder die, in Er-

solche Vorsicht bei Beendigung der Pachtzeit erforderlich machen könne.

Es mag übrigens als unverwerflich angenommen werden, daß sich selten ein Pächter finden werde; der ohne von einer langen Dauer seiner Pacht überzeugt zu seyn, sich eines anderen Wirthschaftssisyems erlauben, noch wagen würde, als grade jenes der Dreifelderwirthschaft, wenn es auch gleichwohl zum Vortheil und Nutzen führte, weil er die Kosten, die er schwerlich mehr herausbringen wird, ganz natürlich in Anschlag bringen, und scheuen muß.

---

mangelung einer Uebereinkunft, sich nach den Umständen vermuthen läßt, zu benutzen;

2) Den Miethzins zu den bestimmten Zeiten zu bezahlen. «

Anm. Der Hauptgrund obiger Gesetzesvorschrift mag wohl darin seine Entstehung haben, weil der Pächter für die Nichterfüllung derselben, nur zum Schadenersatz angehalten; und da dieser Schadenersatz auf einer individuellen Begutachtung und Abschätzung von Taxatoren beruht, und nie auf dem rechtlichen Wege wird erreicht werden können, wozu sich noch der Umstand anreiht, wie gewöhnlich, die wenigsten Eigenthümer, nach eingetretener Verpachtung ihres Guts, dasselbe noch mit demjenigen Interesse behandeln, als wo sie die eigene Verwaltung noch selbst mit allem Eifer betrieben; und wieder andere, denen es gleichgültig ist, wie der Pächter die Bewirthschaftung leitet, wenn er nur nicht gerade auffallend auf dessen Ruin hinwirthschaftet.

Die bestehende Dreifelderwirthschaft ist übrigens beinahe überall das noch bestehende Landwirthschaftssystem, und eine Haupthinderniß in der Cultur, und zugleich die Klippe, woran auch jedes Unternehmen, eines aufgeklärten, fleißigen und thätigen Landwirths scheitert. Es ist einmal örtlich, er muß dieselben Gebräuche beobachten, die der Schlendrian vorschreibt, wenn er nicht in die Lage des heiligen Stephanus versezt seyn will, und zu solch schädlichem Nachtheil für die Staaten und die Bevölkerung angewachsen, ist es wahrlich auffallend, wie dieser Unfug in unsern Zeiten, noch gesetzlich gesteuert werden mag. — —

Unter den Administrations-Vorschriften, wird nicht blos die Dreifelderwirthschaft verstanden, sondern auch die öftere Vorschrift von Haber und Korn, wodurch das eine Jahr Korn, und das andere Jahr Haber auf ein und dem nämlichen Grundstück zu bauen, verstanden wird. Jedoch auch dieser Fall ist selten, und der Verpächter thut weislich daran, wenn er hierin dem Pächter freien Willen läßt, und nur darauf sein Augenmerk richtet, daß die Aecker zu rechter Zeit gedüngt, gepflügt, und bestellt werden.

§. 170.

Unter nutzbarem Stande des Gutes verstehen wir sofort folgende Beobachtungen:

a) Der Pächter muß den Verstrauchungen, Maul-

wurfshaufen, und dergleichen Beschädigungen der Wiesen, ohne Zeitverlust abzuhelfen bemühet seyn [1]).

β) Er darf kein Stroh und andere zur Vermehrung des Düngers nothwendige Materialien, Laub, (wird wohl nicht überall, nach dem neuen Herscherſystem unserer Waldgötter erlaubt seyn). Streu aller Art, Erde, u. s. w. nicht verkaufen; und nur in so weit von dem Gute hinwegnehmen, als zu einer allenfalsigen Landeslieferung erfodert, oder zu Reperaturen nothwendig wird [2]).

γ) Er darf den Viehstand wie er ihn übernommen, oder den er selbst nach dem Contrakte zu stellen hat, während seines Pachtes aus Nachtheil des Düngers nicht vermindern [3]).

---

[1]) §. 449. A. L. R.
C. N. art. 1728.

[2]) §. 451. A. L. R.
C. N. art. 1824. B. III. Tit. 8. Cap. 4. »Bei dem mit dem Gutspächter eingegangenen Viehpacht, gehört der Dünger nicht unter die demselben für seine Person zustehenden Nutzungen; er gehört vielmehr der Meyerey, und muß zu deren Vortheile ausschließend verwendet werden.«

[3]) §. 451 u. 452. A. Le R.
C. N. art. 1824.

Der hierüber aufgestellte Contrakt, muß eine genaue Beschreibung des Düngungs-Zustandes enthalten.

9.

Ueber die Entsetzung vor Ablauf der Pachtzeit.

§. 171.

»Der Pächter kann vor Endigung der Pachtzeit im Laufe des Wirthschaftsjahres entsetzt werden, und muß ohneracht dessen den Pachtzins des ganzen Jahres entrichten, das Gut aber, wird bis zum Ablauf des Wirthschaftsjahres durch einen von den Interessenten gewählten, oder gerichtlich bestellten Administrator auf Rechnung des Pächters verwaltet. [1]) «

Die Entsetzung des Pächters vor Ablauf des Wirthschaftsjahres, so selten übrigens der Fall ist, kann doch möglich eintreten; und wird auch nur da angewendet, wie das Gesetz deutlich spricht [2]): wenn der Pächter als ein Verschwender, als ein nachlässiger die Substanz des

---

[1]) §. 599 u. 600 A. L. R.

[2]) C. N. Art. 513. B. II. Tit. 11. Cap. 3. »Den Verschwendern und unwirthschaftlichen Hauswirthen, kann es untersagt werden, die Verwaltung ihres Eigenthums zu verwalten. «

Gutes verderbender Hauswirth anerkannt, unter Curatel gestellt werden kann; um theils die Kultur des Gutes, und die Sicherheit der jährlichen Pacht dem Verpächter, so wie das Vermögen des Pächters Familie zu sichern.

Aber — der Pächter hat zugleich das Aufkündigungsrecht vor Ablauf der Pachtzeit, wenn er darthun kann, daß ihm der Verpächter nach den Contraktsbedingnissen nicht behandelt; er kann in diesem Fall, selbst Schadloshaltung verlangen. [1])

---

[1]) C. N. art. 1149. B. III. Tit. 3. Cap. 3. »Die einem Gläubiger zu leistende volle Schadloshaltung besteht im Allgemeinen, in dem Verluste, den er erlitten hat, und in dem Gewinne der ihm entzogen wurde, mit Vorbehalt der hier folgenden Ausnahmen und Einschränkungen.«

Daselbst art. 1150. »Ist die Verbindlichkeit nicht durch böse Absicht des Schuldners unerfüllt geblieben, so haftet er nur für den Schaden und Gewinn, welchen man zur Zeit der Eingehung des Vertrags vorhergesehen hat, oder vorhersehen konnte.«

Daselbst art. 1641. B. III. Tit. 6. Cap. 4. »Der Verkäufer ist zur Gewährleistung für diejenigen verborgenen Mängel der verbrauchten Sache verbunden, welche dieselbe zu dem Gebrauche, wozu sie bestimmt ist, entweder untauglich machen, oder ihre Brauchbarkeit so sehr vermindern, daß der Käufer sie nicht gekauft, oder doch nur einen geringern Preiß dafür gegeben haben würde, wenn die Mängel ihm bekannt gewesen wären.«

Daselbst art. 1643. »Er haftet für die verborgenen

10.

Die fehlenden Inventarienstücke.

§. 172.

»Wenn in einer oder der andern Rubrik Etwas fehlet, was der Verpächter zu gewähren verbunden, so muß der Pächter solches vor der Rückgewähr und zwar bei Verlust, aller und jeder Vergütigungs-Forderung, vor Ablauf des Jahres, in welchem der Mangel sich entdeckte; dem Verpächter anzeigen. [1])«

Nach dem französischen Gesetzbuch hat der Pächter

Mängel, selbst wenn sie ihm unbekannt gewesen wären, ausser, wenn er in diesem Falle sich ausbedungen hätte, zu keiner Gewährleistung verbunden zu seyn.«

Daselbst art. 1722. Tit. 8. Cap. 2. »Wenn während der Dauer des Miethcontraktes die vermiethete Sache durch Zufall ganz zerstört wird, so ist der Contrakt kraft des Gesetzes aufgehoben; ward sie hingegen nur zum Theil zerstört, so kann der Miether den Umständen nach, entweder eine Verminderung des Pachtgeldes, oder sogar die Aufhebung des Miethcontraktes verlangen. Jedoch in keinem Falle eine Entschädigung verlangen.«

Und art. 1763. 1764. 1765 und 1766. muß der Verpächter Schadloshaltung vergütigen, wenn dem Contrakte nicht nachgelebt wird.

[1]) §. 343 — 345. Th. I. Tit. 5.

diese Pflicht nicht, dahingegen muß er alles, so wie er es von dem Eigenthümer übernommen wieder abliefern. Um hierüber sich gehörig zu verwahren, wird abermals auf die Contraktsbedingnisse verwiesen, und deren deutliche Aufstellung anempfohlen.

11.

Beschluß.

§. 173.

Wir schließen sofort die Abhandlung und den Gegenstand über die Rechten und Pflichten des Verpächters und Pächters, und fügen die Beantwortung, der gewiß nicht unzweckmäßigen Frage bei:

»Können bei den mit verpachteten Pertinenzien, welche eigentlich nicht unmittelbar zu der Acker- und Landwirthschaft gehören, auch diejenigen rechtlichen Anwendungen statt haben, welche für sie besonders vorgeschrieben worden?«

Das allgemeine Landrecht [1]) sagt: der Müller sey observanzgemäß mit seinem persönlichen Dienste und Kunstkenntnissen, bei Reparaturen verpachteter Mühlen unentgeltlich mitzuwirken verpflichtet. — Jedoch behielte

---

[1]) §. 448.

der Gesetzgeber die Natur der Sache zum Augenmerk und legte die Wahrscheinlichkeit zum Grunde, eine Mühle könne nur an einen Müller von Profession, und nicht an einen Handwerksmann anderer Profession und Metier, z. B. Jäger, verbankrudirte ehemalige Handlungsdiener, (wie uns dergleichen Fälle genug bekannt sind) zweckmäßig verpachtet werden, und schließt daher die Mühle nicht aus, wenn sie zu dem Gute gehört, und mit verpachtet, weder gegen, noch für denselben Pächter.

Bei Mühlen [1]) kann der Gutspächter auch keinen Anspruch auf Remissionsforderung machen, da das Gesetz [2]) diejenigen Partialremissionen genau bestimmt, zu welchen und in wie weit, der Pächter Befugniß hat. Indeß wird wohl ein Gutspächter, auch bei solchen Pertinenzien, die nicht unmittelbar zur Acker und Viehwirthschaft gehören, zu seiner Erlaßforderung, welche er mit Administrationsrechnung zu belegen befugt ist, mit in Ausgabe bringen können? — — —

---

[1]) §. 533. u. w.
[2]) §. 272.

Sechster Abschnitt.

Von der Uebergabe und Zurückgabe eines mit und ohne Taxation verpachteten Gutes.

Erste Abtheilung.

Allgemeine Bemerkungen.

§. 174.

Nach den verschiedenen Gesetzgebungen und den Meinungen der Rechtslehrer, soll: das verpachtete Gut, in brauchbarem Stande übergeben werden [1]). Hiebei bleibt nun rechtlich zu vermuthen, daß mit dem Gute in brauchbaren Stande, zugleich alle Inventarienstücke, wie solche bei dem Gute bisher begriffen waren, zu des Pächters Gebrauch und Nutzung gehören, auch demselben bei der Uebergabe überlas-

---

[1]) §. 272. Th. I. Tit. 21.
C. N. art. 1720. B. III. Tit. 8. Cap. 2.
v. Färber über landwirthschaftliche Contrakte.

sen [1]); mithin, die dem Gute bleibenden Inventarienstücke vor der Uebergabe, nicht nur genau beschrieben, sondern auch landesüblich taxirt worden seyen [2]), da im Gegentheil für den Pächter vermuthet werden kann, als habe er nicht alles, was zu der Benutzung des Guts eigentlich erforderlich seye, erhalten.

Welchen Nachtheilen sich beide Theile aussetzen können, wird sehr leicht begriffen werden können, wenn sie mit Beiseitesetzung gesetzlicher Vorschriften dem Geradewohl sich überlassen; wenn wir selbst annehmen wollen, beide Contrahenten, Verpächter und Pächter, seyen die rechtlichsten Männer, ein jeder wolle den andern solide, und nicht bösartig behandeln, so menscheln wir doch noch immer zuviel, und zwar in Geschäfts-Verbindung gegen einander bleiben wir uns immer gefährliche Menschen. Wir haben den Menschen in unserm ersten und zweiten Abschnitte treulich dargestellt, und der hieran zweifelt, der ist selbst kein ganz guter Mensch, in der bösen Welt, die uns so viele Beispiele liefert, und die man nicht in einen contraktsmäßigen Geschäfte allein, sondern selbst in den Schreibstuben verpupt, findet.

---

[1]) §. 119. Th. I. Tit. 21.
C, N. art. 1719. B. III. Tit. 8. Cap. 2.

[2]) §. 416. Th. 1.

Wollte ja der Zufall, daß zwei redliche und biedere Contrahenten durch die Wogen des Schicksals zusammengeschleudert würden, so können sie gegen einander allenfalls auf folgende Art sich verwahren. »Daß beiderseitige Unterschrift, nicht nur die wirkliche Uebergabe Verhandlung bezeuge, sondern den Beweis eines wirklich abgeschlossenen und vollzogenen Vertrags, unter ihnen darstelle, welcher sofort bei der einstigen Retradition als Grundlage ebenfalls gelten solle.«

Zweite Abtheilung

Mit Taxation.

§. 175.

Unter Taxation eines Gutes, wird, die Abschätzung durch ein, und mehrere Sachverständige (Taxatoren) sämmtlicher Vieh- Feld- und Wirtschafts-Inventarienstücke, mit Einschluß derer, die sich in, oder auf den mit verpachteten Zubehörungen befinden, die alle in ein Verzeichniß aufgenommen, und zusammengestellt und der Abschätzungswerth bei je-

dem einzelnen Stück, in der hierzu beigefügten Colonne ausgeworfen wird.«

Die Beobachtungen über Förmlichkeiten übergehen wir, weil solche theils zu bekannt, theils von örtlichen Observanzen abhängen; nur müssen wir bemerken, daß, der oft herrschende Schlendrian bei den Abschätzungen, von außerordentlichen und unzuberechnenden Folgen seyn kann, die durch die Wahl der Taxatoren entspringen können. Taxatoren, sollen vor allem, allgemein anerkannte rechtliche Männer seyn, a) welche Lokal- und hinlängliche landwirthschaftliche Kenntnisse besitzen, und nicht den Makel haben, wie uns dergleichen so viele bekannt sind; die — nebst Unkenntniß von Lokal und Landwirthschaft, auch noch Trunkenheit, Partheilichkeit, — welche Letztere theils von Bestechung, theils von personeller Leidenschaft angefagt — vereinigen.

---

a) Anm. Wo diese finden? — da sie selbst so rahr in der Amtsstube sind. — Würden wir uns nicht auf den Raum beschränken, so wären wir im Stande mehrere im Geschäfte gemachte Erfahrungen hier zu erzählen, die Schauder erregen würden; welche — dem noch rechtlichen Manne allen Glauben an die Menschheit zu rauben im Stande wären!!!! — — wie ein eisgrauer Beamte, die allgemeine Achtung genießend, die schändlichsten und abscheulichsten Schurkenstreiche im Falle mehrerer Taxationen machte, und so die Familie, die sich nicht zum reichen Opfer verstehen wollte, zum Straßenbettler herabtaxirte. — Mensch! Mensch! deine Ausartung ist mehr als Ungeheuer!

Gewöhnlich werden von beiden Theilen anerkannte rechtliche Männer gewählt, und wo sich beide Theile nicht vereinigen können, von dem einschlagenden Gerichte bestellt, und beeidigt; auch müssen im ersten Falle die Abschätzer gerichtlich beeidiget werden.

Wir müssen daher die Abschätzungen immer als traurige und nothwendige Uebel betrachten, welche die Gesetzgebung, da ihr bisher kein besseres Mittel aufzufinden, möglich war, selbst anzuerkennen gezwungen ist.

§. 176.

Um jedoch die möglichste Sorgfalt anzuwenden, um der Wahrheit möglichst nahe zu kommen, um jede Partheilichkeit und Unterschleif zu beseitigen, so wollen wir ein Beispiel aufstellen, welches schon einmal auf unsern Vorschlag in Ausübung kam, und vortreffliche Wirkung hervorbrachte.

Die Feldwirthschaft ist gewöhnlich die, der Dreifelderwirthschaft, und jedes Feld ist auch gewöhnlich in drei Klassen; in die erste, zweite und dritte abgetheilt. Mithin hätten die Contrahenten drei, und das Gericht drei Abschätzer zu bestimmen. In dem Falle, wo die Contrahenten in der Wahl des Dritten sich nicht einigen können, entscheidet das Gericht. Auf diese Weise erhalten wir sechs Taxatoren, die auf folgende Art einzutheilen sind. Zwei und zwei werden sie in die Flur ge-

schickt, wovon die eine Parthie die erste Klasse, die andere die zweite, und die dritte Partie die dritte Klasse abschätzt; jedoch ist streng darauf zu halten, daß diese Abtheilungen, nicht nur den ganzen Tag, sondern während der ganzen Operation von einander getrennt bleiben. Ist auf diese Art die erste Abschätzung der drei Klassen dieser Flur abgeschätzt, so überliefern dieselben ihre Aufnahms-Taxation mit Unterschrift an das Amt. Alsdann werden dieselben nicht in ihrer Abtheilungszusammensetzung getrennt, wohl aber in der Klasse gewechselt, so zwar: daß die erste Abtheilung in die zweite Klasse, die zweite in dritte, und die dritte in die erste Klasse abgeschickt wird. Nach abermaliger Vollendung ihres Geschäftes, und der mit ihrer Unterschrift versehenen Taxation an das Amt, werden sie in derselben Flur noch einmal gewechselt, so: daß die erste Abtheilung in die dritte Klasse, die zweite in die erste, und die dritte Abtheilung in die zweite Klasse abgeschikt wird. Auf diese Art werden sie in allen Fluren vertheilt und gewechselt, bis alle Felder des Guts in der Gemarkung abgeschätzt sind. Das sich hieraus ergebende Resultat, wird zwar selten gleichlautend werden, wovon also die mittlere Abschätzung als Maaßstab angenommen werden muß.

Zur Vertheilung und Eintheilung, wollen wir über eine Flur ein Beispiel aufstellen.

Winterflur.

Abtheilungen	Wechselung der Taxatoren.			Eintheilung der Flur.
1. Abtheil.	1. u. 4.	3. u. 6.	2. u. 5.	I. } Klasse.
2. »	2. u. 5.	1. u. 4.	3. u. 6.	II. } Klasse.
3. »	3. u. 6.	2. u. 5.	1. u. 4.	III. } Klasse.

Anmerkung. Diese Zahlen bedeuten zwei und zwei Taxatoren, wie sie Klasse vor Klasse zu passiren haben.

Wornach jede Flur dreifach passirt und abgeschätzt erscheint. Um aber auch bei der Zusammensetzung derselben allem möglichen Unterschleif zu begegnen, so muß deren Zusammensetzung durch das Loos bestimmt werden. Dabei ist nicht zu vergessen, daß bei der Beeidigung, nicht nur selbst diese feierliche und viel bedeutende Handlung von Seiten des Beamten, mit aller dem Zwecke entsprechenden Würde, behandelt werde, und nicht wie es zu geschehen pflegt, sich bei der aus seinem amtlichen A B C Buch gewohnten Formel, die er wie ein Papagay oberflächlich hinplappert, begnügen; daß oft die Verpflichteten nach Beendigung dieser feierlichen

Handlung nicht eigentlich wissen, was ihr gestrenger Herr habe sagen wollen; sondern er muß sie an ihre Pflichten, an die Folgen erinnern, welche ihre Handlung bei der Taxation begreift und herbeiführt; und das zwar alles, ohne dabei freie Handlung zu beschränken; dieses ist von außerordentlicher Wichtigkeit.

In der Erfahrung belehrt, scheinen die Abschätzer immer weniger für den Verpächter, als für den Pächter eingenommen zu seyn; und ob zwar dieses weniger bösen Willen in ihren Handlungen voraussetzen läßt, so beweißt dieses doch auch wieder außerordentliche Unzuverlässigkeit, und einen großen Mangel an festen Willen. Es wird daher gar nicht unräthlich seyn, bei der Retradition andere Abschätzer zu wählen, indem häufige Beispiele aufgezählt werden können, wo die Abschätzer die Uebergabsschätzungen noch in Abschrift aufbewahrt hatten, und solche alsdann bei der Retraditions-Abschätzung wieder in Anwendung brachten.

§. 177.

Bei der Uebergabe ist es nicht nothwendig, Alter und Farbe des Viehes mit aufzunehmen, indem doch nur das Plus oder Minus bei der Retradition angenommen wird. Wenn der Verpächter den Pächter an eine gewisse Race zu halten, binden will: so muß der Contrakt deutliche Bestimmung hierüber enthalten. Bei den Schaafen ist es wieder ganz anders, bald werden diese

nach der Taxation, bald wieder nach den Stücken über-geben.

Ist dem Verpächter an einer fortgesetzten Veredlung etwas gelegen, und hat er dem Pächter gutes Vieh über-liefert, so ist die Uebergabe mit Taxation, für ihn vortheilhaft, sobald er sich auf die Sachkenntniß der taxirenden Schäfer verlassen kann; wenn er aber das Vieh in schlechtem Zustande und Haltung an den Pächter überliefert, und der Pächter bestrebt sich, durch Veredlung eine bessere Race zu gewinnen, so ist der Verpächter verpflichtet, bei der Retradition, denselben für den höhern Werth zu entschädigen.

Es geschehen auch Pacht-Uebergaben ohne Abschä-tzung der Vieh-, Feld- und Wirthschafts-Inventarienstü-cke; man begnügt sich bei der bloßen Angabe der Stück-zahl des Viehes von jeder Sorte, und bei dem Verzeich-niß der übrigen Inventarien. In diesem Falle tritt aber die Vermuthung gegen den Pächter ein, als habe er alles in guten und brauchbaren Stande übernommen, und folglich wird es ihm auch Pflicht, auch alles in brauchbarem Zustande zurückzuerstatten [1]).

Wir glauben ein Verpächter, welcher alles mit einem guten Inventarium übergeben, bei der Abnahme das

---

1) §. 605. A. L. R.
C. N. Art. 1732. B. III. Tit. 3. Cap. 2.

Plus der Abschätzung herauszubezahlen vorzieht, als sich dem schwierigen Urtheil von brauchbar, oder unbrauchbar, welches immer gewagt ist, bloszustellen, da die übergebene Stückzahl jedesmal zurückerstattet werden muß. [1])

§. 178.

Sollte jedoch ein Concurs des Verpächters oder Pächters eintreten, so müssen wir hierüber auf die processualische Gerichtsform verweisen [2]).

Der Verpächter ist nicht verbunden, wenn gleich wohl das Inventarium nach der Taxe tradirt worden, eine größere Anzahl in jeder Sorte zurückzunehmen, oder für die retradirte geringere Anzahl mit der Anrechnung des höhern Werthes derselben sich zufrieden stellen zu lassen; das Gesetz [3]) spricht deutlich und klar, so viel Ochsen, so viel Kühe als tradirt wurden, müssen auch eben so viele retradirt werden; und der Pächter kann sich weder gegen die Minderzahl, mit der höhern, oder gleich hohen Taxsumme, noch wegen der

---

[1]) §. 609. A. L. R.
C. N. Art. 1821. B. III. Tit. 8. Cap. 4.

[2]) Sammlung der Herzoglichen Verordnung Bd. II. S. 67 und 68.

[3]) §. 601 und 602. A. L. R.
C. N. Art. 1820. B. III. Tit. 8. Cap. 4.

geringern Taxation mit der Mehrzahl der Stücke entschuldigen.

§. 179.

Auch treten Fälle ein, wo Superinventarien vorkommen, und worunter die Ueberschußstücke begriffen werden, welche der Pächter bei seinem Abzuge mehr hat, als er bei der Tradition wirklich übernommen. Der Verpächter kann zwar nicht angehalten werden, dasselbige abzunehmen; dahingegen aber ist Pächter auch nicht befugt, ein Inventarienstück vor beendigter Retradition hinwegzuschaffen, indem dem Verpächter das Recht zusteht, aus dem vorhandenen Hauptinventarium, die Stückzahl complettiren zu lassen; aber auch dann erst, wenn der Pächter die besten Stücke jeder Gattung herausgenommen, wodurch also nur das Recht des Verpächters sich auf die Nächsten nach dem Besten erstreckt [1]).

Von welchem Zeitpunkte an, der Pächter in der Disposition über das Inventarium dieser Einschränkung unterworfen ist? ist noch lange nicht gehörig entschieden. Wir glauben indeß, daß, wie einige Gelehrte der Meinung sind, während der Pacht nicht ausgedehnt und bestimmt genug ist, da der Pächter vom ersten Tage bis zum letzten des

---

1) §. 606 — 608. A. L. R. Th. I.

Pachtbestandes, aus dem Grunde unrichtig ist; weil, wenn nicht besondere Bedingnisse, welche im Contrakte aufgenommen seyn müssen, die Sache verändern, er in der Bestimmung zum Verkehr der Inventarienstücken, keiner Beschränkung unterliegen kann, die Tradition mag selbst mit Taxation, oder ohne selbige vollzogen worden seyn, indem Gebrauch und Nutzen ihm vom ersten bis zum letzten Tage der Pachtzeit nicht versagt werden kann.

Allein die eigentliche Einschränkung des Pächters tritt ohnstreitig mit dem Tage, wo die Pachtzeit ihr Ende erreicht hat, ein; und welche auch von da bis zur Beendigung der Retradition dauert. Um daher auch hier unnöthigen Prozessen auszuweichen, muß der Verpächter ausdrücklich die Bestimmung in den Bedingnissen des Contraktes festsetzen, und sich Pächter vollkommen in demselben verbindlich machen, daß er von dem Anfange des letzten Pachtjahres, bis zum Schlusse der Retradition nichts von dem Viehstand, ausser dem Brakvieh, weder veräussern, verkaufen, vertauschen, verschenken, noch so hinwegschaffen könne, wolle, noch dürfe.

§. 180.

Dem Pächter steht bei der Retradition keine Vergütigung für vorräthiges Stroh, Heu ꝛc. zu, weil er solches, auch nicht veräussern kann und darf. Alles

was zum Betriebe der Landwirthschaft, und der damit verbundenen Rubriken gehört, macht einen Theil des Gutes selbst aus; wozu er bei seinem Abzuge kein Recht mehr hat; daher er weder Bau noch Geschirrholz ꝛc. verkaufen noch mitnehmen kann; Sein allenfallsiger Anspruch kann sich nur auf diejenigen Gegenstände erstrecken, welche ihm zur Benutzung im Wege des Verkehrs verpachtet worden sind; Alle baare Auslagen aber, die er auf Vorräthe verwendet hat, welche er aber zurücklassen muß, werden ihm vergütiget. Hieher werden auch gezählt die mehrere Aussaat, Düngung und Bestellung, jedoch für bessere Bestellung kann derselbe, unter welchem Vorwande es auch seyn wolle, keine Vergütigung ansprechen. Die Angabe von mehrerer Aussaat gegen die der Uebergabe, wird nach dem laufenden Preiße der nächsten Marktstadt, die mehrere Bestellung nach örtlichen Gebräuchen und Observanz, die mehrere Düngung nach der Schätzung von Sachverständigen, ausgemittelt und entschädiget [1]).

---

[2]) §: 604. 610. 613 und 616. daselbst.

Dritte Abtheilung.

Ohne Taxation.

§. 181.

Bei jeder Uebergabe und Zurückgabe ist eine genaue Beschreibung des Guts, und aller zu demselben gehörigen Theile (im Falle solche mit verpachtet worden) nach Inventarien über jede Gattung von Gegenstand, welcher zu der Verpachtung des Guts gehört, erforderlich. Wir stellen daher nur die, den gewöhnlichen Streitigkeiten blosgestellten Gegenstände hier auf, und machen dabei aufmerksam, bei der Verhandlung, und bei Ausfertigung der Contrakte genau alle sich ereignende örtliche Gegenstände und Gebräuche zu beobachten, und aufzunehmen.

1.

Von Gebäuden.

§. 182.

Zu Landwirthschaftlichen Gebäuden eines Gutes werden gerechnet, Wohnhäuser und Wirthschaftsgebäude, als: Scheunen und Vorrathshäuser, deren Stelle in gewissen Fällen, zu Aufbewahrung des Korns im Stroh, Strohes, Heues, die Feimen zweckmäßig vertreten können. Kornmagazine (mit Luftzügen und hermetisch verschlossen) Stallungen für eine jede Art von Vieh, Schuppen,

Dungstätten ꝛc. ꝛc. von ihrer innern, dem sichern und bequemen Gebrauch angemessene Beschaffenheit und ihrer geschickten Zusammenstellung zu einem Ganzen, wie von der Gegenwart, der zur Verrichtung der nöthigen Arbeiten, in ihnen erforderlichen Geräthschaften, als: Leitern, Rollen, Reinigungswerkzeugen des Getraides und andern Früchten, Dreschwerkzeugen, (Dreschmaschinen) hängt die Zweckmäßigkeit der Einrichtung der Landwirthschaft vornehmlich ab [1]).

§. 183.

Wir haben die Bestandtheile einer landwirthschaftlichen Einrichtung vielleicht unpassend hier bei den Gebäuden Gegenständen vermischt, jedoch giebt es zugleich einen Ueberblick, was alles in eine Beschreibung aufgenommen zu werden nöthig wird; nach diesem kommen wir zunächst an

»die Reperäturen«

der Gebäude, so weit der Pächter gesetzlich hiezu angehalten werden kann, oder sich contraktsmäßig verbindlich macht. Sobald eine Beschreibung der Gebäude, ihr Zustand und Beschaffenheit aufgenommen, so kann auch der Pächter die Bedingniß übernehmen, die über-

---

1) Fulda's Kammeralwissenschaft.

nommenen Gebäude, in demselben Zustande bei der Zurückgabe auszuliefern.

Wenn daher beide Contrahenten von Recht und Billigkeit geleitet werden, so dürften sie in ihrem Contrakte über die Gebäulichkeiten sich folgender Festsetzungen und Beschreibung bedienen, wodurch oft große Mißverständnisse und unnöthige Entschädigungs-Prozesse vermieden werden können.

»Im Fall das Wohnhaus oder sonstige Wirthschafts-Gebäude eine Hauptreperatur nothwendig machen, (worüber der Pächter dem Eigenthümer in den ersten acht Tagen, oder im Fall dringlicher Nothwendigkeit, in dem Augenblick, wo sich solche ereignen, Anzeige gemacht hat) wozu wir folgende ausdrücklich bezeichnen, als: eine Ausbesserung der Hauptmauer, oder deren neue Aufführung, Gewölbe, die Einziehung neuer Bälken, Schwellen, Thüren; der Bau neuer Dächer, wohin auch gehören, wenn durch ausserordentliche Ereignisse durch Sturm, die Dächer abgedeckt werden, neuer Fenster-Rahmen und Fenster, (wenn letztere nicht durch Fahrlässigkeit des Pächters zu Grunde gingen, die Herstellung neuer Dämme und Brücken, — hat der Verpächter zu tragen, und ohne Zeitverlust hierin anzufangen, und ununterbrochen bis zu deren Vollendung fortzufahren; sollte dieses aber dennoch unterbleiben, vier Wochen, von der Anzeige gerechnet fruchtlos verstrichen

seyn, so kann solche Pächter herstellen lassen, und hiefür den Betrag an seinem zu leistenden Pachtgelde in Abzug bringen, versteht sich jedoch daß die Baucontis beigelegt werden. Dahingegen kleine Ausbesserungen, z. B. wenn das Dach hie und da einen Ziegel verliert, an Herden, Rückenplatten, Einfassungen und Gesimssteinen der Kamine, das Weisen der Stuben, die Ausbesserungen der Fußböden, Fensterscheiben, (wenn letztere nicht durch Hagel und Sturm, welche jedoch nicht offen gelassen werden dürfen, zerschlagen worden) an Thüren, Schlössern, Riegeln, Angeln ꝛc., hat der Pächter während der Pacht zu tragen.«

Es können noch vielerlei Bemerkungen von minderer Wichtigkeit zu machen seyn, allein wir setzen voraus; zwei Contrahenten die redlich, ehrlich und bieder gegen einander zu handeln sich vorgenommen haben, daher alles auf dem gütlichen Wege erreicht werden kann, nur muß, um den Zweck dabei nicht zu verfehlen, von dem Pächter nicht zu viel verlangt werden, damit der Pächter nicht gleichsam in seinem guten Willen und Vorhaben erlahme, und genöthiget ist, sich nicht saumselig betreten zu lassen, damit das Gut in seinem Ansehen erhalten, und keiner von beiden größerer Belastung ausgesetzt wird, als er der Billigkeit nach, zu tragen verpflichtet werden kann.

2.

Von Verzäunungen.

§. 184.

Die Verzäunungen, von welch immer einer Beschaffenheit und Art sie auch seyn mögen, gleichviel: Bretter (Borden), Latten, gemauert, gesteckte oder lebendige, welche Höhe und Länge sie haben, und haben können, wo stehen als sie wollen, — in so fern, entweder neue anzulegen, oder die alte in ordentlichem Stande zu erhalten, der Pächter verbunden, oder in dem Contrakte vorbehalten ist.

Auch diese geben häufig Gelegenheit und Stoff zu Prozessen jeder Art, selbst oft zu Grenzstreitigkeiten Anlaß, derowegen im Verhandlungs-Protokolle und Contrakte, eine deutliche Auseinandersetzung nicht genug angerühmt werden kann.

3.

Von Dienst-, baare und Naturalgefälle.

§. 185.

Die Dienst-, baare und Naturalgefälle, welche der Pächter zu leisten, müssen ebenfalls deutlich im Contrakte benennt seyn.

4.

Von der Bewirthschaftungsart.

§. 186.

Das Bewirthschaftungssystem gehört zwar auch in die Aufnahme des Contraktes, allein das Beste dürfte seyn, wenn sich beide Contrahenten darüber gehörig gegen einander erklären, so ist es unnöthig in dem Uebergabs-Protokolle Erwähnung zu thun, indem die Beziehung auf den Contrakt auch schon hinreichend seyn könnte, und wollte man ja überflüssig etwas sagen und bestimmen, so dürfte bemerkt werden, daß: das Gut in Dreifelder liege, und so auch bewirthschaftet werden müsse, oder wie die Eintheilung gemacht, und welche Rotation bestimmt wird.

Ueberhaupt scheint diese Bemerkung ganz überflüssig, da einmal von dem Pächter örtlicher Gebrauch mitgemacht werden muß, sohin auch keine andere Bewirthschaftung, wenn solche selbst in dem Contrakte festgesetzt seye, als die Oertliche in Anwendung gebracht werden könnte. Hieran tragen die Landes-Regierungen noch große Verantwortung, daß sie nicht gleichsam mit der Zeit und der Bevölkerung vorrücken, die Brache und Zehnten, samt ihren Schergen der Gülten und Zinsen aus dem Wege schaffen, da ihnen doch nicht unbekannt seyn kann und darf, daß diese Odiosen, nur allein die

Fesseln der Landwirthschaft sind, und an Zeiten erinnern, die, das Vertrauen zu den Regierungen gewiß nicht ermuthigen, und — die mehr zerstören, als das schwere Besteuerungssystem — drückt.

5.

Ueber die Saat-, Düngungs- und Pflugarten.

§. 187.

Es ist nichts neues, und nichts ungewöhnliches, daß bei der Aussaat vereidete Säeleute öfters bestehen, oder angenommen werden, deren Beurtheilungen zum Grunde gelegt werden. Es bleibt freilich auch ein zu menschliches Uebel, doch wo ein besseres fehlt, noch immer das anräthlichste.

Was aber den Düngungszustand betrifft; so wird der Pächter es dem Verpächter nicht übel aufnehmen, wenn er es auf das genaueste, und oft auf das ängstlichste sucht und nimmt, und sich nicht, durch das bloße Niederschreiben zufrieden stellen läßt; oder wie viele Fuhren darauf gefahren sind, denn da nicht nur der Düngungszustand einmal auf mehrere Jahre, über die Folgen des landwirthschaftlichen Betriebes entscheidet, so ist die Anzüglichkeit für das letzte Pachtjahr mehr zu sorgen, als für die andern, doch auch so groß, daß der Verpächter keine Gleichgültigkeit eintreten lassen kann.

Wenn bei der Uebergabe, die Aussaat, Düngung und Pflugart nicht bemerkt worden, so muß freilich bei der Retradition die Winterflur des nächsten Jahres gebracht seyn; wenn nicht, so muß der Pächter den landesüblichen Ackerlohn bezahlen [1]); da jedoch, welche Flur- oder Feldereintheilung auf dem verpachteten Gute üblich und hergebracht seyn oder wolle, bei einer richterlichen Entscheidung, der Richter sich nur — wenn im Contrakte keine nähere Bestimmungen enthalten sind — an die gewöhnliche landwirthschaftliche Kultur-Gebräuche richten kann; so ist wenn Pflugart und Bestellung genau ausgedrückt worden, beider Sicherheit hergestellt; daher, wenn der Pächter das Saatgetraide bezahlen muß, dasselbe im Geldanschlage nach den Preißen der nächstgelegenen Marktstadt, zu reguliren ist.

Was den Dünger betrifft, so fehlt es uns ganz an gesetzlichen Schätzungsprincipien; der Verpächter kann zwar wegen schlechter Bestellung der Felder [2]), soll ihm die Entschädigung [3]) nicht genügen, noch die Erndte abwarten, um den Ausfall, den die schlechte Bestellung herbeiführte, zu liquidiren; wenn die von dem Pächter begangene Fehler auf dessen Kosten zur Zeit der Retra-

---

[1]) §. 611. A. L. R.
[2]) §. 617. daselbst.
[3]) §. 614. daselbst.

dition nicht mehr zu reperiren waren. Es wird auch hier wieder die traurige Nothwendigkeit zum Gesetz sich der Willkühr, und dem Heere von menschlichen Ansichten und Begriffen zu überlassen.

6.

Ueber den Zustand der Wiesen, Gräben und Bewässerung.

§. 188.

Diese Gegenstände des Zustandes der Wiesen, Gräben und Bewässerung, und ihre Anstalten, sind am füglichsten blos in dem Contrakte zu bestimmen, und aufzunehmen, in dem die hier sich gewöhnlich ereignende und vorkommende Fälle darin bestehen, in wie weit die Wiesen verstraucht, und Ameisenhaufen darauf befindlich, — in wie weit die Gräben geräumt, oder noch zu räumen, zu vertiefen oder breiter zu machen sind, und was für die Schleussen zu besorgen ist 2c. 2c.; welche Wiesen allenfalls zu Aecker umgeschaffen erlaubt seyn soll, — welche Verbesserungen mit den Wiesen vorzunehmen sind, oder vorgenommen werden dürfen. u. s. f.

§. 189.

Beschluß dieses Abschnittes.

Zum Schlusse dieses Abschnittes und zur Befolgung, wollen wir noch eine vollständige landwirthschaft-

liche Buchhaltung [1]) als empfehlenswerth, und bei einem vollkommenen Gute unentbehrlich anführen; welche in die stehende, und in die jährliche abgetheilt wird.

1) Die stehende Buchhaltung begreift das Grund- und Lagerbuch in sich, welches in Verbindung mit Charten, (Vermessungs- Bonitirungs- Nutzungs-Charten, mit dazu gehörigen Registern) eine Beschreibung der Beschaffenheit und des Werthes der einzelnen Theile eines Grundbesitzes und seiner Gerechtsamen enthält, aus welcher sich wohl auch der Capitalwerth des Ganzen, und durch Vergleichung der landüblichen Zinsen desselben, mit dem jährlichen Wirthschaftsertrag und dauernden Meliorationen eine Grundkapitals-Rechnung ergiebt. Auch ist hieher das Inventarium über vorhandene bewegliche Gegenstände (Güter) und ihren Abgang und Ersatz zu rechnen.

1) Die landwirthschaftliche Buchhaltung, begreift die Rechnungsführung über den jährlichen Betrieb des landwirthschaftlichen Gewerbes, mit Aufzeichnung aller sich darauf beziehenden Notizen in sich. Sie besteht gemeiniglich, ausser den Journalen oder Tagbüchern in der besondern Geld-

---

[1]) Fulda's Grundsätze der Kammeralwissenschaften.

rechnung für baare Einnahmen und Ausgaben, der Naturalrechnung für jede geärndete und abgegebene Gattung von Früchten, und der Viehrechnung, über Zuwachs und Abgang des Viehstandes, und Empfang und Ausgabe thierischer Produkte. Noch vollständiger, aber schwerer und weitläuftiger in besondern Rechnungen oder Contis über jedes einzelne Feld, und jeden besondern Wirthschaftsartikel nach seinem Ertrag und Aufwand; eine jede Rechnung nach mehr oder weniger tabellarischer oder anderer Form, die immer um so vollkommener seyn wird, eine je leichtere und genauere Nachweisung, sie über den Erfolg aller Arbeiten des Wirthschaftsbetriebes, und aller auf ihn einwirkenden Umstände giebt, deren eigene, bisher mehr oder minder errichtete Vollkommenheit aber nur unter specieller Hindeutung auf die einzelnen Wirthschaftszweige genauer nachgewiesen werden kann.

Wenn sich Gutsbesitzer und Pächter, so die Domainen-Direktionen dieses zum Grundsatz annehmen, so werden sie nicht nur ihre Bilanz über Ausgabe und Einnahme leichter zu beurtheilen im Stande seyn, der Zustand des Guts bei der Uebergabe als Retradition augenscheinlich herauszustellen. Es wird jene hartherzige Seite des Verpächters dadurch gemildert werden,

daß er bei einem richtigen Ueberblick des Ertrages seines Gutes, dem Pächter das Messer nicht unbarmherzig an den Hals zu setzen braucht, zu welchem bisher seine Unkenntniß und Ungewißheit in der Aengstlichkeit, ihn gleichsam verleitete; das Pachtgeld, war es noch so hoch, noch so übernatürlich, nicht hoch genug angesetzt zu haben glaubte; Harmonie und Vertrauen, werden unter den Contrahenten wieder ihre Heimath aufschlagen, und die Quellen der Zwistigkeiten zu Prozessen gehoben seyn.

Siebenter Abschnitt.

Aufstellung

eines

nach den Gesetzen abgefaßten

Pacht- und Verpachtungs-Vertrages.

Unter dem heutigen am Ende bemerkten Tage, und Jahre, wurde über das im herzoglichen Amte Wiesbaden gelegene, dem Herrn Carl Anton, Graf von Sickingen zu Sickingen gehörige eigenthümliche Gut zu Erbenheim, als Verpächter einerseits, und dem herzoglichen Unterthan Lorenz Freudenreich von Hochheim als Pächter andererseits, nachfolgender Pachtvertrag wohlbedächtig verabredet und abgeschlossen a).

Art. I.

Es verpachtet Herr Graf Carl Anton von Sickingen zu Sickingen, sein Eingangs erwähnte

---

a) Anm. Wir haben hier als Formulair die Verpachtung eines adelichen Gutes aufgenommen.

Gut, nebst Brauerei und Brennerei mit deren Debit, mit der Fischerei in dem Schloßweiher, mit dem Steinbruche, Gärten, Aeckern, Wiesen, Huten und Triften, Rechten und Gerechtigkeiten der Güter und ihrer Zubehörungen, mit Vieh-, Feld- und Wirthschafts-Inventarienstücke, wie solche aus der aufzunehmenden Uebergabe-Verhandlung hervorgehen werden, überhaupt mit allen denjenigen Nutzungen und Zubehörungen, welche in diesem Contrakte nicht hoher Herrschaft ausdrücklich vorbehalten, an den gleich Eingangs erwähnten Pächter Lorenz Freudenreich, und zwar:

Art. II.

Auf achtzehen hinter einander folgende Jahre, von Peter Stuhlfeier (22. Februar) des laufenden Jahres, Ein tausend acht hundert, bis dahin Peter Stuhlfeier, Ein tausend acht hundert und achtzehen.

Art. III.

Für das wohl verabredete Pachtgeld, (mit Ausschluß der übrigen, mittelst des gegenwärtigen Contraktes festgesetzten Zahlungen und Leistungen, welche alle mit dem Pachtgelde gleiche Rechte haben sollen —) von jährlich: Ein Tausend, neun hundert Gulden, klingender, harter und gangbarer Geldsorten in Conventions-Geld, nach dem 24 Gulden Fuß; zu vierteljährigen ungetrennt zu bezahlenden Raten, jedes Vierteljahr:

Vier hundert siebenzig fünf Gulden, an die herrschaftliche Verwalterei-Casse zu Erbenheim, oder an denjenigen, welcher mit Vollmacht versehen, und solche zu fordern berechtiget seyn kann, oder gegen deren sonstige Anweisung, dergestalten voraus zu bezahlen, daß: soll die Zahlung nicht spätestens ohne alle Entschuldigung und Abzug, acht Tage nach dem vertragsmäßigen Zahlungstermine am bestimmten Orte; zu den bestimmten Händen erfolgen, es in der Wahl hoher Herrschaft beruhet, entweder sogleich auf die Räumung der Pacht ohne weitere Aufkündigung zu bestehen, oder den nicht gehaltenen Zahlungstermin des Pächters, im Wege des Exekutions-Prozesses einzuklagen. Diese Wahl behält sich hohe Herrschaft ebenfalls vor, wenn sie auch in derselben, wieder Verhoffen mehr als einmal im vorgekommenen Falle wechselt. Wenn der Pächter solche liquide Forderungen haben sollte, daß sie auf den Grund dieses Contraktes anerkannt werden, oder werden müssen, so soll er ihren anerkannten, oder ausgemachten Betrag, von der nächsten vierteljährigen Rate in Abzug bringen können, oder ihn, im Fall er im nächsten Vierteljahr noch nicht ausgemacht, bei dem Justizamte zu Wiesbaden, zu bezahlen berechtiget, und auf Verlangen hoher Herrschaft verpflichtet seyn.

Art IV.

Die Uebergabe soll mit Zuziehung einer Gerichts-

person geschehen, und setzen beiderseitige Contrahenten hiemit im Voraus fest, daß die durch beiderseitige Unterschrift vollzogene Uebergabe-Verhandlung, ebenfalls unter ihnen als Vertrag, und dergestalt gültig seye, daß sie wie bei der Uebergabe, so auch bei der Zurückgabe zum Grunde gelegt werden solle. Zur Abschätzung der Vieh-, Feld- und Wirthschafts-Inventarienstücke, wählen beide Theile drei, und noch drei andere von dem Gerichte zu bestimmende, und zu vereidende Sachverständige, welche sechs zusammen, in die gewöhnlichen drei Fluren und drei Klassen gestellt werden a). So soll es auch bei der dereinstigen Retradition (Zurückgabe) gehalten, und überall auch dieser Contrakt zum Grunde gelegt werden. Zu diesem Ende wird für die Uebergabe und Zurückgabe folgendes bestimmt und festgesetzt:

a) Die Gebäude und Verzäunungen, werden bei der Uebergabe nur nach ihrer Zahl und Bestimmung, letztere ausserdem nach ihrer Art, — beschrieben; übrigens wird weiter unten in diesem Contrakte bestimmt werden, wie es mit Neubauten und Reperaturen zu halten seye.

---

a) Anm. Da durch die neue Steuerorganisation in Deuschland die Gemeinden in 4—5 Classen ihre Fluren eingetheilt haben, ändert diesen Grundsatz sich ohnerachtet nicht.

b) Eine Beschreibung der Aussaat, der Bestellung, und des Düngungszustandes, wird ebenfalls dem Uebergabe-Protokoll beigefügt, und dasselbe bleibt für die Zurückgabe dergestalt zum Grunde gelegt, daß der Pächter für jedes fehlende Mainzer Malter Aussaat den Martini-Marktpreis von Wiesbaden des verflossenen Jahres 1817 — für jede nicht bestellte Furche für den Morgen sechzehen schühigen Ruthenmaßes, einen Gulden dreißig Kreuzer; für jeden nicht so gedüngten Morgen, daß wenigstens zwölf herrschaftliche Fuhren aufgefahren, zehen Gulden bezahlen muß; hohe Herrschaft behält sich ausserdem vor, ihn wegen jedes andern daraus entspringenden Schadens in Anspruch nehmen zu können.

c) Ein Verzeichniß sämmtlicher übergebenen veredelten Obst- und Wildenbäumen, erstere mit dem Bemerken, ob sie schon im dritten Jahre tragen; beide nach ihren Sorten und Namen; eben so viele, und so weit die Qualität beschrieben, muß der Pächter nach derselben retradiren, oder für jeden fehlenden Obstbaum, wenn er schon im dritten Jahre tragbar fünf Gulden, und darüber fünfzehn Gulden, für jeden andern unter drei Jahren, vierzig Kreuzer, und für jeden wil-

den Baum neun Kreuzer, bezahlen; Pächter darf jedoch, ohne vorher vollzogene Art. X. lit g. vorgeschriebene und vollzogene Visitation, keinen Baum umhauen, und das Holz für sich ohne hohe Genehmigung behalten oder verkaufen; und hat bei diesem eintretenden Falle eigenmächtigen Verfahrens, Pächter den Schätzungswerth zu zahlen, welcher durch gerichtliche Taratoren ausgemittelt werden wolle.

d) Der Zustand der Wiesen, der Gräben und der Bewässerungsanstalten, wird im Uebergabe-Protokolle beschrieben, und das Nähere dieserwegen in diesem Contrakte genau bestimmt werden; festgesetzt wird inzwischen: daß der Pächter im letzten Pachtjahre vom 23. April an, die Wiesen mit keinerlei Art Vieh abhüten darf.

e) Die Uebergabe der Vieh-, Feld- und Wirthschafts-Inventarienstücke, die, der mitverpachteten Pertinenzien eingeschlossen, soll unter den in diesem Artikel Eingangs bestimmten Modalitäten erfolgen, so auch die Zurückgabe. Nur die Schaafe werden nicht nach der Taration, sondern nach den Sorten und ihrer Stückzahl übergeben. Die Beschreibung ihrer Qualität soll in dem gegenwärtigen Contrakte mit aufgenommen, und bestimmt werden, was zur Erhal-

tung derselben von Seiten des Pächters zu bewirken ist. Hohe Herrschaft ist übrigens nicht verpflichtet, das bei der Retradition vorgefunden werdende Superinventarium, das heißt: dessen Stücke nach der Zahl anzunehmen, und zwar für die Taxe; dieses soll vielmehr deren freien Wahl überlassen, und zu diesem Ende der Pächter gehalten seyn, das letzte Jahr vor Ablauf der Pachtzeit, kein Vieh wie es auch Namen haben mag, zu verkaufen, zu verschenken, zu vertauschen, oder überhaupt hinwegzuschaffen, — mit Ausnahme jedoch, das wegen Alter und Gesundheits-Mängel, oder das sogenannte Brakvieh. — Die hohe Herrschaft kann sich nun von dem bleibenden Super-Inventarium, wenn ihr nicht alle Stücke für die Taxe anstehen, das Beste auswählen a).

Art. V.

Die Verpachtung geschieht in Bausch und Bogen, und dergestalt ohne Eviction einer Taxation, oder eines Anschlages, daß der Pächter sich aller und jeder Gewährleistung begiebt und anerkennt, sich überall, nach keiner von hoher Herrschaft gegebenen, oder vorgelegten

---

a) Da, wo der Pächter das Vieh auf seine Kosten zu stellen hat, fällt dieser Artikel hinweg.

Information gerichtet zu haben, so daß weder eine Beschreibung, noch ein Anschlag des Gutes je bei irgend einer von ihm zu machenden Forderung zum Grunde gelegt werden könne, oder solle. Dieses erstreckt sich auf Aecker und Wiesen, auf deren Ertrag, Güte und Flächengehalt, auf alle mitverpachtete Nutzungen, deren Gegenstände und Zubehörungen.

Art. VI.

Für hohe Herrschaft bleiben vorbehalten und respective nicht mitverpachtet sind und bleiben; die Forsten und Waldungen in ihrem ganzen Umfange, sie mögen geschlossen seyn oder nicht; so desgleichen die Feldbüsche, wie alle auf dem Felde oder auf den Wiesen stehende einzelne Bäume, wozu auch die Weiden-Bäume gehören, — mit Ausschluß der wilden Obstbäume, deren Benutzung dem Pächter überlassen, — ferner die Bäume und Anpflanzungen auf den Gräben und Rainen, also alles Nadel- und Laubholz, in so fern, und so weit dem Pächter von dem Letztern nicht auf sein Ansuchen zum Laubmachen Erlaubniß ertheilt wird, ferner der Grasschnitt in den Waldungen; — ausgenommen, wie es sich übrigens von selbst versteht, die im Walde gelegenen und mitverpachteten Wiesen; — ferner die sämtliche im Walde befindliche Bruch-, Laub- und Nadelstreu; — ausgenommen, was dem Pächter davon jedes Jahr im Wege be-

sonderer Vergünstigung angewiesen wird; und die auſſer dem Walde wachsende Bruchstreue, die er, so viel ihrer ist, benutzen kann und darf.

Ferner ist als nicht mitverpachtet zu betrachten, der groſse und kleine Zehenten in der Gemarkung, als: Winter- und Sommerfruchtzehenten, Heu- und Kartoffelzehenten, Obst, Flachs, Kraut ꝛc., überhaupt was unter dem Namen Zehenten in Anspruch genommen werden kann; mit Ausnahme jedoch der herrschaftlichen Güter, wovon der Pächter keinen Zehenten zu entrichten hat a).

Die hohe Herrschaft reservirt sich die hohe und niedrige Jagd, das Patronat, überhaupt alle Ehrenrechte, nicht minder den neuen herrschaftlichen Bau, der hinter demselben anstoſsende, und mit Mauer umgebene Garten, und ist der Pächter verbunden, wenn hohe Herrschaft auf ihrem verpachteten Gute anwesend ist, für Unterkunft deren Pferden, in dem Pferdestall neben der Scheuer so viel Stände zu räumen, als für die Unterbringung der mitgebrachten Pferde erforderlich sind,

---

a) Bei Fällen, wo die Zehentgerechtigkeit mit dem Gute verpachtet wird, hat sich Verpächter wohl vorzusehen, daſs der Zehenten nach der bestehenden allgemeinen Zehentordnung von dem Pächter behandelt werde; damit nicht unter langjähriger Verpachtung Mißbräuche zum Nachtheil der Zehentherrschaft einschleichen, die bei der Retradition von den Zehentpflichtigen als Observanz erklärt werden können.

und während dem Aufenthalt alle Fütterung und Streue an herrschaftliche Pferde, gegen Bezahlung zu verabreichen. Sollte nun noch zwischen beiden Theilen sich ein Gegenstand hierin erheben, der zu Streit und Mißverständnissen führen könne, — ob und was als verpachtet anzusehen oder nicht, so setzen sie als Norm hiemit fest, daß dasjenige, was nicht wörtlich ausgedrückt reservirt ist, für mitverpachtet angesehen werden solle.

Art. VII.

Der Pächter erhält zu seinem und seines Gesindes zu dem eigenen Verbrauche, und womit er aus keinem Grunde anderweitiges Brennholz mehr fordern kann, jährlich, zehen Klafter Buchen- und zwölf Klafter Eichenscheitholz, drei und ein halbschühigen Maßes nach landesüblichem Klaftermaße, dann tausend Stück gemischte Wellen, aus herrschaftlicher Waldung mit der Bewilligung: von dem Brennholze den erübrigten und entbehrlichen Theil für sich verkaufen zu dürfen; und das Geschirrholz zur Unterhaltung der Gefäße in der Brennerei und Brauerei, so wie endlich zur Instandehaltung der Zäune; mit der Einschränkung: daß hierüber jedesmal dem herrschaftlichen Verwalter von dem Bedarf die Anzeige geschehe, und von ihm anerkannt, und die Anweisung von dem Förster erfolgt seyn wird, so wie: daß Pächter von

diesem Holz nichts verkaufen darf. Den Holzhauer- und Arkerlohn, so wie die Forstgebühren muß Pächter an herrschaftliche Verwalterei entrichten; übrigens aber aus dem Walde nichts eigenmächtig, sondern alles nur auf Anweisung des herrschaftlichen Försters holen lassen. Das Deputatholz wird ihm in Summe, wenigstens nicht unter sechs Klafter angewiesen. Die Berechnung desselben bleibt, so lang es nicht abgefahren, dem herrschaftlichen Förster obliegend. Das Holz zu seinem Bedarf, welches ihm vorbemerkt stipulirt ist, so wie dasjenige, was hohe Herrschaft zu eigenem Gebrauch allenfalls bedarf, muß Pächter auf seine Kosten und Gefahr aus dem Walde hinwegschaffen. Was die Hütung im Walde betrifft, so wird sie mit allen Sorten Vieh gänzlich untersagt, und Pächter hierüber auf die landesherrliche Verordnung, Bd. II. Lit. c. art. 4. Seite 181, zur strengen Darnachachtung verwiesen.

Art. VIII.

Der Pächtrr muß alljährig, ausser dem in Art. III., stipulirten Pachtgelde geben und tragen, und zwar in denjenigen Terminen, in welcher dieses alles gesetzlich, Contrakts- und Lohnbuchsmäßig, gegeben werden muß.

a) Sämmtliche landesherrliche Staats-, Amts- und Gemeinde, überhaupt alle unter dem Namen öf-

fentlicher begriffener Lasten und Abgaben a); nämlich: die bei Friedenszeiten gewöhnlichen Grund- und Gewerbsteuer; und während eines Krieges nicht aufferordentlich verlangten, wegen denen das weitere unten bestimmt werden wird; jene Abgaben und Lasten aber, sowohl jetzige als künftige, höhere oder geringere, in welchem letzten Falle der Pächter den Vortheil hat, die Feuer-

---

a) Anm. Dieses aufgestellte Contrakts-Formular, giebt die Uebernahme aller Steuern von Seiten des Pächters an, wie dieses oft der Fall ist und auch in der Verordnung für das Herzogthum ausgedrückt, und möglich ist. Um jedoch ein Beispiel aufzustellen, wo der Pächter die Schatzungen und Lasten zwar vorschießen muß, aber wieder ersetzt erhält, wollen wir Beispielweise dem art. lit. a., dahin abändern, und kann auch heissen: »Der Pächter ist verpflichtet, alle gefordert werdende Steuern und Lasten ohne Unterschied, und ohne Wiederrede zu bezahlen, sich quittiren zu lassen; ist aber dagegen berechtigt, dergleichen Zahlungs-Leistungen an seinem schuldigen Pachtgelde, nachdem die Genehmigung hierüber von hoher Herrschaft erfolgt seyn wird, in Abzug zu bringen. Dahingegen wenn durch seine Zahlungs-Verzögerung dem Gute Execution eingelegt wird, so erhält er dieselbe nicht vergütiget, sondern muß sie allein tragen.«

assekuranz Beiträge mit eingeschlossen, doch nicht diejenigen, zu welchen das verpachtende Dominium von Patronatswegen verpflichtet ist. Auf des Pächters Verpflichtung und Befreiung hat es keinen Einfluß, die Lasten und Abgaben mögen in baarem Gelde, in Naturallieferungen, oder Dienstleistungen bestehen. Von seiner Verpflichtung sind ausgenommen, die Hyothekenzinsen, von denen auf dem verpachteten Gute eingetragenen Capitalien, wie alles dasjenige, was nur von der Person hoher Herrschaft, also als Personal-Abgabe oder Beitrag zu bezahlen ist, und verlangt wird.

Sollte der Pächter aus irgend einem Grunde von Staats- oder dessen Landes- und Amtsbehörden wegen, auch zur Leistung dieser angenommenen Zahlungen angehalten werden, so erkennt hohe Herrschaft als für sie geschehen, als in ihrem Nutzen verwandt, und läßt sich den Abzug ihres Betrages von dem Pachtgelde gefallen.

b) Er muß, wenn eine Regierungs-, Militair- oder Justitz-Commission auf dem Gute anwesend ist, das Einheitzen des großen Saals im herrschaftlichen Neuenbau besorgen; so wie alle durch diese Comissionen gefordert werdende Botengänge leisten, ohne Ansprüche auf Vergütigung oder Ersatz machen zu können.

c) Mit Pensions-, Lohn- und Deputat-Verabreichung wird der in Ruhestand versetzte Jäger Adam Schmitt an ihn gewiesen. Demselben hat der Pächter alljährig termino Martini drei Malter Korn Mainzer Maß, so wie alljährig ein Klafter Eichenscheitholz drei und ein halbschühigen- und nach dem landesüblichen Klaftermaße, gegen eine von der herrschaftlichen Verwalterei ratificirte, und von dem Empfänger bescheinigte Anweisung zu verabfolgen.

Art. IX.

Was die Bauten und Reperaturen betrifft, so wurde, um sowohl die hohe Herrschaft als den Pächter nicht zu verkürzen, und zu beeinträchtigen, folgende Festsetzung, Bestimmung und Eintheilung getroffen.

a) Uebernimmt hohe Herrschaft alle und jede Neubaute, so wie jede Hauptreperatur, an denen dem Pächter verpachteten Wohn- und Wirthschaftsgebäuden. Zu Hauptreperaturen werden gerechnet; die Ausbesserung und Aufführung der Hauptmauern der Gewölbe, die Einziehung neuer Schwellen und Gebälke, und der hierdurch verbundenen Maurer- und Tüncher-Arbeiten; die Feuerwerke und Schornsteine; das Gedäche in gutem Holz zu erhalten, so wie die durch Sturm oder Alter herbeigeführte Bedachung; neue Thoren, Thüren

und Fensterrahmen samt Fenster, — wenn letztere durch Hagel und Sturm ohne Verschulden des Pächters zerbrochen wurden, die Legung neuer Fußböden, wenn durch Alter solches nothwendig wird; und endlich die Unterhaltung des Fischweihers hinter dem Schlosse.

b) Dahingegen ist der Pächter verpflichtet, in den ersten acht Tagen, und wo solches mit Gefahr bei Verzögerung verbunden ist, in dem Augenblick oder in den ersten vier und zwanzig Stunden, der herrschaftlichen Verwalterei Anzeige zn machen. Unterläßt er diese Anzeige, und es entspringen durch diese Vernachläßigung größere Nachtheile, als Einsturz und hierdurch Beschädigung anderer Theile, oder Feuer — so muß Pächter den ganzen Schaden ersetzen.

c) Die hohe Herrschaft verbindet sich, wenn nach geschehener Anzeige des Pächters, durch die Landbaucommission die Neubauten oder Hauptreperaturen aufgenommen, sogleich wenn es die Jahreszeit gestattet, die Arbeit auf ihre Kosten zu beginnen, und damit so lange ununterbrochen fortzufahren, bis alles wieder in gehörigem Bau- und Wohnstande sich befindet. Wenn aber hohe Herrschaft in diesen Bauten und Reperaturen sich einer Vernachläßigung zu Last fallen läßt, und zwar;

daß der Pächter durch dieselbe, sowohl in seinen Wohn- als Benutzungs-Rechten geschmälert, verkürzt werden sollte, so hat er das Recht eine Entschädigung zu verlangen; die, wenn solche nicht gütlich sich einiget, auf dem Wege Rechtens verlangt werden darf.

d) Der Pächter übernimmt alle kleine Ausbesserungen sowohl des Wohnhauses, als aller damit verbundenen landwirthschaftlichen Gebäuden, während seiner Pachtzeit, nämlich: die Ausbesserungen an den Feuerherden, Rückenplatten, Einfassungen und Simssteinen, das Beschmieren und Putzen der Oefen, das Weißen der Wohnstuben und Kammern, den kleinen Ausbesserungsbewurf der sämtlichen Gebäuden, desgleichen bei Feuerungen der Brauerei und Brennerei, die im Standehaltung der Fußböden, Thüren, Schlösser, Riegel und Fenster, wenn Letztere nicht durch Sturm und Hagel zerschlagen worden; so wie die Erhaltung der Schleussen bei den Wiesen-Wässerungen, zu welchem letztern jedoch, hohe Herrschaft, das hiezu nöthige Holzwerk, aus herrschaftlichen Waldungen verabreichen wird; so wie nicht minder die Reperaturen der Bier- und Brandweinkessel, und da ihm der Ertrag hievon allein zufließt, so hat er solche in dem nämlich ganz guten Zustande zu unterhalten, anzuschaffen,

und wieder zurückzuerstatten, wie sie ihm übergeben worden.

c) Zu den Neubauten und Hauptreperaturen als denen, welche dem Pächter obliegen, ist derselbe verbunden, die Spanndienste mit zwei zweispännigen Fuhren zu Herbeischaffung der Baumaterialien ohne Unterschied zu leisten; sie werden auf dem Gute selbst erzeugt oder nicht. Es bleibt dem Pächter bei erstern unbenommen, wenn es die Landwirthschaft erlaubt, noch mit mehreren Gespannen Dienste zu leisten, wofür er jedoch den landesüblichen Fuhrlohn von hoher Herrschaft bezahlt erhält.

Art. X.

Der Pächter verbindet sich ausserdem nach seinem Besten, Wissen und Gewissen zu wirthschaften; die Erhaltung der Rechte so wie die Grenzen des Gutes zu bewachen, die Grenzsteine, welche ihm vorgezählt und in das Protokoll als in dem Inventarium aufgenommen werden, in ihrem gegenwärtigen ganz guten Zustande zu erhalten; im Fall einer Störung durch einen Dritten, oder sonstiges Ereigniß, der hohen Herrschaft oder dessen Verwalterei zu Erbenheim, ohne Verzug Anzeige und Meldung davon zu machen, für Conservation des Gutes und Aufhelfung desselben nach Kräften zu sorgen; und Sorge zu tragen; jedoch insbesondere:

a) Kann und darf der Pächter ohne Einwilligung hoher Herrschaft keine Rasen oder Wiese zu Land machen.

b) Die Aecker- und Wiesen-Entwässerungsgräben, wie sämtliche Verzäunungen, muß er in demjenigen Stande erhalten, in welchem sie ihm nach Ausweis der Uebergabe-Verhandlung übergeben worden.

c) Die Waldwiese muß er binnen zwei Jahren von allen Sträuchern und Haufen reinigen, die darauf befindliche Maulwürfe zu vertilgen suchen, den Entwässerungsgraben ziehen, und im Stande erhalten, zu welchem, und wie der ihm einzuhändigende Nivellementsplan das Nöthige angeben wird.

d) Er muß nach den ersten drei Jahren zwei neue Stammochsen, ächt Schweizerzucht für die Kühe kaufen, oder früher, wenn ein Unglücksfall solches nothwendig machen soll; so daß dergleichen Ochsen immer zwei, nicht über acht Jahre alt, auf dem Gute sich befinden. Fremdes Vieh darf er durch selbige nicht bespringen lassen. Der junge Nachwuchs darf nicht vor dritthalb Jahre zugelassen werden; der Pächter darf nicht eine andere Race Kühe kaufen, und aufstellen, um solche bei seinem Abzuge zurückgeben zu wollen; die ihm

übergebene Schweizer-Race, muß er auch unverfälscht zurückerstatten.

e) Dem Pächter wird zwar veredeltes Schaafvieh übergeben, und ihm soll unbenommen bleiben, auch selbst erzogene Stähre zum Bespringen zu nehmen, aber den fünften Stähr muß er kaufen; und zwar keine andere, als aus der Stammschäferei zu Darmstadt, oder von einer im Herzogthum vorzüglichst ausgezeichneten, und dafür allgemein anerkannten. Es würde des Pächters eigener Nachtheil und Schaden seyn, wenn er es je an bestmöglichster guter Fütterung, Wartung und Pflege wollte mangeln und fehlen lassen, oder nicht soviel zur Erhaltung derselben thun wollte, als was bisher davor gethan worden ist.

f) Der Pächter muß die Bewässerungswiese, welche unter dem Namen Schloßwiese bekannt ist, — mit ihren Schleussen und Dämmen, wie sie im Uebergabe-Protokoll sich beschrieben finden wird, in dem nämlichen Zustande zurückgeben, als er solche übernommen hat.

g) Die veredelten Obst- und wilden Bäume sind bereits schon Art. IV. lit. c. erwähnt, und das Nähere hierüber bestimmt und verabredet worden. Jedoch behält sich hohe Herrschaft vor, durch ihren zeitlichen Verwalter oder sonst eines Sachverstän-

digen in ihrem Namen, die Obstbäume alle Jahre, und zwar: zwischen dem 24. Juni und 1. Juli nachsehen zu lassen; und soll des Pächters Verbindlichkeit zur Bezahlung eines jeden fehlenden Stammes, der ihm erweislich gemacht werden kann, daß er nicht in den Tagen des letzten Frühjahres eingegangen oder abgestanden sey, nach den in Art. IV. lit. c. festgesetzten Preißen, mit dem Ablaufe des oberwähnten Besichtigungs-Termine, und zwar mit dem 2. Juli eintreten a).

h) Es ist dem Pächter untersagt, weder Stroh, Heu noch ein Düngungs- und Fütterungs-Material zu verkaufen, zu verschenken, zu verborgen, noch sonst auf eine Art hinwegzuschaffen.

Art. XI.

Wegen vorkommenden Remissionsforderungen aller und jeder Art, sie mögen Namen haben wie sie wollen, in Krieg oder Friedenszeiten aufgestellt werden, oder können, haben hiemit beide Contrahenten als Regel ohne Ausnahme unter sich festgesetzt, daß zur Gültigkeit von Erlaßforderungen, der Pächter nie auf Admi-

---

a) Anm. In einigen Gegenden Deutschlands, wird diese Besichtigung durch die örtliche Feldgerichte versehen; welches aber — bei dem gesunkenen Vertrauen zu denselben nicht allerwärts zu empfehlen ist.

nistrations-Rechnungs-Ablegung provociren darf; jedoch der hohen Herrschaft soll das Recht zustehen, die Administrations-Rechnung von dem Pächter zu verlangen, allein nur alsdann von diesem Vorrechte Gebrauch machen können und dürfen, wenn hochdieselbe nach den Bestimmungen des vorliegenden Contraktes, den Beweis eines gehabten und erlittenen Verlustes dem Gewissen des Pächters überlassen haben wird, wornach der Antrag auf Stellung der Administrations-Rechnung Eidesdelationsstelle vertreten soll.

Unter dieser Voranschickung im allgemeinen, haben beide Contrahenten die Remissionsfälle folgender Art bestimmt und festgesetzt.

a) Mißwachs, worunter verstanden wird die Produkten der Felder. Jede andere Gattungen von Mißwachs als auf Wiesen und Weiden, kommen auf keine Weise in Anschlag, und kann sofort auch dieserhalb keine Erlaßforderung begründet werden.

Sind also die Feldprodukte aus irgend einem Grunde nicht so gerathen, daß sie einer sonst gewöhnlichen Erndte gleichkommen, so wird als allgemein geltender Grundsatz bestimmt:

α) Sollen nur Halmfrüchte in die Categorie von Remissionsfällen gehören und gerechnet werden.

β) Darf der Pächter wegen einem Verluste an

Halmfrüchten, nur dann — auf den in diesem Contrakte bewilligten Erlaß Anspruch machen, wenn die Hälfte der ganzen Winterflur oder jene der ganzen Sommerflur verloren, und durch die gehörige Abschätzung dargethan und erwiesen ist, daß: die Hälfte nach dem Flächengehalte des wirthschaftlich contraktmäßig besaamten Areals, wirklich verloren gegangen.

Ueberschwemmung, Nässe, Dürre, Frost, Kisselschlag, Mäusefraß, Heuschrecken, oder welche Kalamitäten immer sonst an dem erlittenen Schaden Ursache tragen, muß der Pächter leiden, wenn nicht die Hälfte der Winterflur — oder die Hälfte der Sommerflur, den Flächengehalt aller Grundstücken zusammen genommen, in der angegebenen Art zu Grunde gerichtet worden.

In diesem Falle, wenn wirklich die Hälfte der Winterflur allein verloren gehen sollte, so erläßt hohe Herrschaft dem Pächter ein Drittheil an dem Pachtgelde, desjenigen Quartals, in welchem der Schaden statt hatte, jedoch mit Einschluß der in Art. VIII. lit. c. auferlegten Prästation.

Geht aber die Hälfte der Sommerflur allein zu Grunde, so erhält der Pächter einen Erlaß von einem Viertheil mit demselben Abzuge und Kraft, wie bei der Winterflur erwähnt wurde. Wenn aber die Hälfte der Winter- und Sommerflur verloren geht, so erläßt hohe Herrschaft, die Hälfte des eben so constatirten Pachtzinses.

b) Brand. Hier ist vorderſamst zu bestimmen nöthig, daß der Pächter bei einem Verluste durch Brand, nur auf Halmfrüchte Berücksichtigung zu nehmen antragen kann; und ist die Frage zu erörtern: ob

1) durch Blitz und Gewitter; oder, ob solches

2) durch angelegt, oder durch Vernachläſſigung des Pächters und seinen Leuten entstanden ist?

Und wieder ferner:

α) ob dadurch die ganze Erndte, gedroschene und ungedroschene, oder:

β) ob nur ein Theil derselben ein Raub der Flammen wurde?

Was nun den Ersatz betrifft, so soll kein Unterschied eintreten, der Brand mag entstanden, und so den Verlust herbeigeführt haben wie er wolle;

nur daß in dem Falle durch Vernachlässigung entstandenen Brands, der Pächter zur Reperatur — oder Wiederaufbau jedes beschädigten oder eingeäscherten Gebäudes, diejenigen selbst, welche zur Erhaltung der übrigen, haben eingerissen werden müssen, mit eingeschlossen; alle und sämtliche erforderliche Spann- und Handdienste unentgeldlich, und alle diejenigen Baumaterialien, welche auf dem verpachteten Gute zu finden, und zu Materialien gemacht werden können, für den Selbstpreis hergeben muß.

Als Ersatz genehmigt hohe Herrschaft, wenn Pächter sämtlich gedroschene und nicht gedroschene Früchten durch Feuer einbüßt, zwei Drittheile von demjenigen Pachtgelde des ganzen Jahres, nach Abzug der Prästation Art. VIII. lit. c. Sobald aber nur ein Theil zu Grunde geht, so hängt es lediglich von hoher Herrschaft ab, eidliche Erhärtung des wirklichen Körner-Verlustes von Seiten des Pächters zu fordern, und der Pächter bekommt dann die Hälfte ihres Werthes, nach den Durchschnittspreißen des Jahres in der Marktstadt Wiesbaden, ersetzt.

c) Viehsterben. Bei einem eintretenden Viehsterben, wozu das Schaafsterben nicht gezählt, sondern unten näher bestimmt werden wird, — erhält

der Pächter, das Viehsterben, sey die Folge einer Seuche oder nicht, gleichgültig, allenfalls viel oder wenig Vieh; keine Vergütigung, wenn solches innerhalb der ersten zwölf aufeinander folgenden Jahre des Bestandes fällt; — wenn aber das Sterben nach den zwölf ersten Jahren eintritt, so trägt hohe Herrschaft den Verlust des sechsten Stückes allein und zum voraus, von den übrigen aber der Pächter zwei Drittheile, und hohe Herrschaft ein Drittheil, und das zwar nach dem Durchschnitte des Uebergabs taxirten Werthes.

Wenn das Schaafsterben innerhalb der ersten zwölf Jahre eintritt, hat Pächter den Verlust allein zu tragen, fällt es hingegen nach den zwölf ersten Jahren, so trägt Pächter das erste und das dritte, hohe Herrschaft das zweite und das letzte Viertheil. Desgleichen wird bei Lämmer verfahren. [1])

---

[1]) Es scheint uns billig, der Verpächter oder Pächter habe die Stellung des Viehes bei dem Pachtanfange zu leisten, daß diese Remissionsfälle gleichseitig behandelt werden, und der Verpächter habe zu erwähnen, daß: würde er das Gut nicht verpachtet haben, den Schaden allein tragen müsse. Auf jeden Fall hat Pächter auf Nachlaß am Pachtgelde eine billige Ansprache, welches jedoch, scheint obiger Satz nicht annehmbar, im Contrakte genau benannt zu werden verdient, besonders für den Pächter.

d) Krieg. Bei Ausbruch eines Krieges, setzen forderſamſt beide Contrahenten unter ſich feſt, von dem ihnen nach den Geſetzen zuſtehenden Kündigungsrecht keinen Gebrauch zu machen, und ſetzen in dieſem Fall nun folgendes feſt.

1) Wenn der Pächter einen Verluſt an Stroh und Heu, ſey es nun in Folge ausgeſchriebener Lieferungen, vom Feinde oder dem Freunde requirirt, oder fouragirt; oder ſelbſt durch Feuer entſtanden, gleichviel; ſo muß er den Verluſt tragen, und keine Anſprüche auf Entſchädignng von hoher Herrſchaft verlangen.

2) Beſteht der Verluſt in Körner jeder Art, durch regelmäßige Lieferungen an Freund oder Feind, ſo wie an Fourage, ſo trägt hohe Herrſchaft zur Beſeitigung aller Zwiſtigkeiten die Hälfte, worüber ſich jedoch der Pächter mit legalen Quittungen auszuweiſen hat. Jede Prätenſion ohne in Händen habende reelle Quittungen wird von dem Verpächter nicht acceptiret. Die von hoher Herrſchaft anerkannte, und genehmigte Hälfte wird auf Verlangen dem Pächter entweder in Natura von herrſchaftlichem Speicher, oder in deſſen Ermanglung in baarem Gelde,

nach dem Durchschnittspreiße der Stadt Wiesbaden, während dem Jahre ausgeliefert, oder bezahlt.

3) Wenn der Pächter einen Verlust an Vieh erlitten hat, jedoch nur auf dem Wege regelmäßiger Lieferung durch Requisition, so trägt hohe Herrschaft ein Drittheil, und Pächter zwei Drittheile nach dem Taxwerth der Uebergabe.

4) Contributionen und Brandschatzungen, wie alle von herzoglicher Landes-Regierung ausgeschriebene ausserordentliche baare Kriegsleistungen trägt hohe Herrschaft allein.

5) Die Einquartirungslasten werden von dem Pächter ohne Unterschied dergestalten getragen, was er nach dem Maßstab der Erwerbsteuer oder des besitzenden eigenen Capital-Vermögen zu tragen rechtlich angehalten werden kann. Unbeschadet dieses Rechtes muß er die ganze Einquartirungskosten bestreiten, vorschießen und nach dem er die Kosten zusammengestellt, gehörig mit Billetten belegt, seinen ihm oben zukommenden Beitrag in Abzug gebracht hat, trägt hohe Herrschaft; wofür jedoch ein für allemal nach der Herzoglichen Verordnung keine andere Vergütigung

geleistet wird, als; für den Officier, von welchem Grade er immer, Feind oder Freund, seyn mag; ein Gulden dreißig Kreuzer; und vom Feldwebel abwärts, dreißig Kreuzer, per Mann, und Tag.

Jeden Monat wird hierüber die Liquidation auf herrschaftlicher Verwalterei eröffnet, und nach dieser Abschließung können ältere Billette nicht mehr in Aufrechnung gebracht werden. Pächter kann entweder dieses ihm aus der Liquidation resultirende Zugutkommen, an seinem vierteljährigen Pachtgelde nach Art. III. in Abzug bringen, oder auf Verlangen aus herrschaftlicher Verwalterei-Kasse angewiesen, oder baar bezahlt erhalten.

6) Pächter kann für geleistete Kriegsfrohnden und Botengänge keine Entschädigung von hoher Herrschaft verlangen.

7) Da nach Nr. 2, dieses Artikels hohe Herrschaft und Pächter bereits wegen den regelmäßigen als ausserordentlichen Lieferungen sich verglichen, so behalten beide Theile jeder für sich vor, wenn nach dem Frieden eine allgemeine Ausgleichungs-Liquidation durch Herzogliche Landes-Regierung eintritt, jeder sei-

nen Ersatz aus allgemeinen Mitteln für sich in Anspruch zu nehmen.

Art. XII.

Der Pächter kann auf die in vorstehendem Artikel XI. zugestandene Remissionsfälle, nur dann einen Anspruch machen; wenn er, sobald seine Forderungen begründet sind, der hohen Herrschaft oder an deren Verwalterei zu Erbenheim ohne Zeitverlust hievon die gehörige Anzeige gemacht hat. Diese Anzeige muß schriftlich geschehen, und persönlich überreicht werden; wo es alsdann von hoher Herrschaft abhängen wird; ob, und welche gerichtliche Versicherung dieselbe sich zu verschaffen gedenke; und wobei, wie es übrigens billig und recht ist, die Beweisesführung dem Pächter zukommt, und wird hier in Hinsicht der Zahlungs-Termine sowohl das im vorstehenden Art. XI., als in Art. III. schon gesagte wiederholt.

Art. XIII.

Unter keinem Fall, wird und kann eine stillschweigende Verlängerung vermuthet, verstanden, noch angenommen werden; im Gegentheil, es wird vielmehr festgesetzt, daß hohe Herrschaft die Zurückgabe des verpachteten Guts, am zwei und zwanzigsten Februar, Eintausend acht hundert und achtzehen wieder übernehme, und Pächter solches ohne Wiederrede, Einwand, noch Vorgeben abgebe; und die Fortsetzuug der

Pacht kann ohne hierüber den Contrakt erneuert zu haben nicht mehr Platz greifen. Wenn daher hohe Herrschaft am zwei und zwanzigsten Februar die Abnahms-Geschäften nicht beginnt, und nicht äussert, — so soll dieses eben so betrachtet werden, als wolle hohe Herrschaft den zeitherigen Pächter als Verwalter sitzen lassen. Wenn nun der Pächter dieses nicht annehmen will, so muß er hoher Herrschaft vier Wochen vor Ablauf der Pacht schriftlich ankündigen, daß er mit dem Eintritt des bestimmten Tages, das Gut mit allen seinen Zubehörungen zu übergeben geneigt seye. Werden nun unerachtet dieser Pächterischen Erklärung keine Anstalten zur Wiederabnahme von hoher Herrschaft vorbereitet, oder gemacht; so bleibt es in der Willkühr des Pächters, jedoch vorbehaltlich seiner Forderungen, entweder abzuziehen, oder das Gut an einen Dritten auf Kosten und Gefahr hoher Herrschaft zu übertragen und verwalten zu lassen. —

Art. XIV.

Wenn hohe Herrschaft während der Pacht mit Tod abgehen sollte, so treten dero Erben in die Rechten und Pflichten derselben ein. Wenn aber der Pächter stirbt, so treten dessen Erben ebenfalls in dessen Rechte ein, und haben auf Verlangen hoher Herrschaft auch die Pflicht den Contrakt buchstäblich zu erfüllen und auszuhalten.

Art. XV.

Der Pächter darf unter keinem Vorwand, noch unter einem Rechtsgrund, das Gut weder ganz, theilweise, noch in Parcellen, ohne ausdrückliche Einwilligung und Genehmigung hoher Herrschaft, in Afterpacht, überlassen. Von diesem solle jedoch ausgenommen, und nicht darunter begriffen seyn: die Brauerei und Brennerei, und der Debit von Getränken, die Schweinnutzung und das Obst. Jedoch bleibt Pächter mit seinem Vermögen, für jede Beschädigung verantwortlich.

Art. XVI.

Zwar wurde schon unter Art. III. dieses gegenwärtigen Contraktes die Bedingniß festgesetzt, wie bei deren Nichterfüllung von Seiten des Pächters, hohe Herrschaft berechtiget seye, auf Räumung der Pacht, ohne weitere Kündigung zu bestehen, so setzen beide Contrahenten als Nachtrag hiezu noch weiter fest, daß wenn Pächter die in Art. VIII. Lit. a. b. und c. Art. IX. und Art. X. lit. a. b. c. d. e. f. g. h. übernommene Verbindlichkeiten und Pflichten nicht nachlebt und erfüllt, so hat hohe Herrschaft jedoch, dem Pächter sechs Monate vor Ablauf des Wirthschaftsjahres die Kündigung gerichtlich insinuiren zu lassen, wobei die Gründen ausgedrückt seyn müßen, warum hohe Herrschaft auf die Räumung der Pacht antrage.

Wenn nun der Pächter dieser Kündigung; sey es,

daß die vorgegebenen Gründe erdichtet, oder falsch wären, oder aus welch einem Rechtsgrunde oder Ursache er dieser Kündigung keinen Gehorsam zu leisten sich verbunden glaubt; so muß Pächter in den ersten acht Tagen, von der ihm geschehenen Insinuation, seine substantiirte Klage bei dem herzoglichen Amte zu Wiesbaden gegen hohe Herrschaft einreichen; und beide Theile setzen hiemit fest, auf das erfolgte richterliche Erkenntniß erster Instanz, mit Verzichtleistung auf jede weitere Appelation, zu compromittiren.

Art. XVII.

Hoher Herrschaft steht das gesetzliche Pfandrecht, wegen aller und jeder Forderung nicht geleisteter Erfüllung der contraktmäßigen Verbindlichkeiten von Seiten des Pächters, an demjenigen Vermögen desselben zu, welches sich auf, und in dem verpachteten Gute und Zubehörungen befindet.

Art. XVIII.

Ohne Berücksichtigung dieses Pfandrechts, zahlet der Pächter zu mehrerer Sicherheit der Erfüllung aller gesetzlichen und contraktmäßigen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten, am heutigen Tage zu Händen hoher Herrschaft, und in deren Namen, an die herrschaftliche Verwalterei zu Erbenheim eine baare Caution von zwei Tausend Gulden in Conventionsgeld, klingender und gangbaren Geldsorten im 24 Gulden Fuß, welche wäh-

rend der Pacht, hohe Herrschaft mit fünf vom Hundert verzinset; und der Pächter soll befugt seyn, diese Zinsen praenumerando von jedem Pachtzins-Termine in Abzug zu bringen. Hohe Herrschaft kann aber in keinem Fall zur Herausgabe der Caution angehalten werden, als bis zu dem Eintritt wo die Zurückgabe, durch die Wiederübernahme von hoher Herrschaft als geschlossen und berichtiget angenommen werden kann, und das in Art. XVII. derselben zugestandene Pfandrecht, soll auch auf die Caution anwendbar seyn. Dahingegen bewilliget und genehmiget hohe Herrschaft, daß der Pächter diese Caution so wie der gegenwärtige Pachtcontrakt auf seine Kosten, in das Grund- und Hypothekenbuch der verpachteten Güter eingetragen, und sofort alle mit dieser Eintragung verbundenen Rechte erhalte.

Art. XIX.

Sollte der Pächter während der Pacht von Staats- oder dessen Amtsbehörden gezwungen werden, Vorschüsse oder Zahlungen zu leisten, wozu ihn gegenwärtiger Contrakt nicht verbindet, und nach demselben also nicht schuldig wäre, so soll er befugt seyn, diesen geleisteten Betrag, an dem Pachtgelde in Abzug zu bringen, dahingegen niemals die Bezahlung zu verweigern und zu verschieben, indem die hierauf erfolgende Execution lediglich auf seine Kosten und Verantwortung zu vertreten ist, jedoch muß er hohe Herrschaft von der ihm

insinuirten und zugemutheten Anforderung sogleich in Kenntniß setzen.

Es wird sofort dem Pächter, wegen seiner hieraus entstandenen, als wie, wegen aller Contraktsmäßigen Forderungen — die zu verlangende Caution einschließlich, aber auch selbst nur, wegen aller dieser contraktsmäßigen Forderungen — das gesetzliche Retraditions-Recht, mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten dergestalten zugestanden, daß er den Abschluß der Retradition, so wie die Zurückgabe des Guts zu verweigern befugt seyn soll, bis seine gegründete Forderungen berichtiget sind; und kann unter keinem Vorwande angehalten werden, eine Cautionsleistung an deren Statt anzunehmen.

Art. XX.

Wenn vor Ablauf der Pachtzeit, hohe Herrschaft die Retradition, ohne daß Pächter eine Veranlassung gab, verlangen sollte, so kann Pächter nichts dagegen einwenden; und ist verbunden, wenn ihm die Aufkündigung sechs Monate vor Ablauf des Wirthschaftsjahres geschehen, das Gut mit Ablauf dieses Wirthschaftsjahres zu räumen; dahingegen ist hohe Herrschaft verbindlich und verpflichtet, an den Pächter den Abstand zu bezahlen schuldig, welcher auf den möglich eintretenden Fall, unter den beiden contrahirenden Theilen folgendergestalt regulirt und festgesetzt wurde.

a) Erfolgt die Aufkündigung in einem der ersten

sechs Jahre der Pachtzeit, so zahlt hohe Herrschaft an den Pächter, für ein jedes nicht ausgesessene Jahr des ersten Trienii, drei hundert fünf und achtzig Gulden, und für ein jedes der folgenden nicht ausgesessenen Jahre, ein hundert neunzig Gulden.

b) Erfolgt hingegen die Kündigung nach Ablauf des ersten Trienii, so zahlt hohe Herrschaft für jedes nicht ausgesessene Jahr; ein hundert neunzig Gulden rheinisch Conventionsgeld nach dem 24 Gulden Fuß, in harten, gangbaren und vollwichtigen Geldsorten.

Art. XXI.

Sind die Unterschriften dieses Contraktes vollzogen, und ist die Caution bezahlt, so kann hohe Herrschaft aus keinem Grunde die Uebergabe verweigern oder verzögern; im eintretenden Verweigerungsfalle jedoch hängt es von dem Pächter ab, im Wege Rechtens auf der Uebergabe zu beharren, oder — vorbehaltlich anderweitiger Entschädigungs-Forderungen den stipulirten Abstand, welcher mit der geleisteten Caution, und dem vieljährigen Pachtbestande auf vier tausend Gulden bestimmt wird, zu verlangen.

Art. XXII.

Die beiden Contrahenten entsagen endlich, allen ihnen gegen diesen Contrakt allenfalls zu Statten kommen-

den Einwendungen und Rechtsbehelfen, sie mögen Namen haben wie sie wollen, dergestalt, als wären in diesen Contraktsbedingnissen, alle genannt, begriffen und aufgenommen — auch der Rechtsregel, daß: ein allgemeiner Verzicht nicht gültig seye, wenn nicht eines jeden einzelnen Umstandes Erwähnung geschehen; dem Einwande der List, der Ueberredung oder anders niedergeschriebener als verabredeter Sache, worauf sie sich nach eigener Durchlesung, zum Beweise ihrer wörtlichen Genehmigung eigenhändig unterschrieben haben.

So geschehen auf dem Schlosse und Gute Erbenheim, an dem Tage des zweiten Februars, im Jahre ein tausend acht hundert.

Lorenz Freudenreich.

Carl Anton Graf von Sickingen zu Sickingen.

Anmerk. Es versteht sich übrigens von selbsten, daß der Pachtbrief und Pachtrevers gleich bei der Immission des Pächters gegen einander ausgewechselt und dem Beamten oder Verwalter, welcher das Pachtgeld zu beziehen hat, eben so schleunig eine Abschrift zugestellt werde. Unterbleibt dieses, so kann dieser den Pächter nicht zur Erfüllung aller Bedingnisse anhalten, und so lange der Pächter keinen Pachtbrief hat, ist demselben auch nicht wohl

beizukommen, wenn er etwas nicht thut, was ihm zu leisten eigentlich zukäme; oder hievon das Gegentheil; auch wird er oft auch selbst verhindert, dasjenige zu benutzen, was ihm zur Nutzung eingeraumt ist. Wird der Pachtbrief nicht gleich dem Pächter zugestellt, oder wie es bei den meisten Domainen-Collegien zu geschehen pflegt, jahrelang mit der Ausfertigung gezögert, so können allerhand Mißtrauen in dem Pächter erwachen, als habe man nicht alle Bedingnisse getreulich so aufgenommen, wie sie verabredet worden seyen.

Achter Abschnitt.

Nachtrag.

§. 1.

Ich weiß wohl, daß mein Vorschlag und seine Darstellung in den vorderen Abschnitten in starken Zügen vorgetragen ist, und nach diesen scheint es wahrlich, als gebe es keinen ehrlichen und redlichen Menschen mehr auf der Welt, als seye Treue und aller Glauben aus ihr gewichen. Ob zwar dieses frakt zu erweisen ist, so kann ich doch nichts mehr darauf antworten, als: daß wir Menschen waren, sind, und auch bleiben werden; so wie, daß in unserm Zeitalter noch keine Umlagssteuer ausgeschrieben wurde, um dem Genius der Unschuld und der wahren Redlichkeit ein Monument zu errichten.

Werfen wir einen Blick auf die politische Lage der Welt, wie — alle ehemals so feste Bande nun — schlottern, und das ganze Gebäude dem Einsturz droht. Diese fühlbare, und überall in jedem Staate, unter jeder

Zone sich äussernde Wahrheit; ist nicht das Schattenbild einer erhitzten und schwärmerischen Phantasie, sie ist Thatsache. Unsere humane und aufgeklärte Zeiten, liefern Beispiele, die freilich nicht viel Nachahmendes produciren, aber desto mehr Schauder erregen, als sie uns überzeugen, daß: Vertrauen und Liebe, Treue und Glauben nur noch dem Scheine nach bestehen, und alle harmonische Bande, welche sonst die Kinder an ihre Eltern, den Freund an den Freund, den Unterthan an seinen Fürsten gleichsam liberal fesselten, nun — gewaltsam auseinander gesprengt sind. Auf ihren ehrwürdigen Trümmern, erbaueten Neid, Haß, Zwietracht, Arglist, Betrug, Verfolgung und Verläumdung ihre Höhe und Größe; und ein jeder lauert im Hinterhalte auf den andern, ihn zu betrügen, zu verkürzen, zu verkleinern, und zu verläumden, oder — ihn zu verderben, um seine Existenz gleichwohl nur auf wenige Dauer zu begründen; gleichviel auf dem Wege der Ehre und Rechtlichkeit, oder auf dem gemordeten, vom rauchenden Blute triefenden Freunde und Nebenmenschen.

So ist die Lage gegenwärtiger Welt, und die wenigen Gute, die noch auf ihr umher wandeln, gleichen den idealisirten Gespenstern der Vorzeit, die man heutiges Tages nicht mehr achtet.

§. 2.

Warum sollen wir, da wir diese Lücken in der Welt

und ihrer Menschheit, mit Selbstopfer und Leiden haben kennen lernen, nicht den Bedacht nehmen, alle Verwahrungsmittel aufzusuchen und anwendbar zu machen, um in einem so vielseitigen Geschäfte der Pachtung und Verpachtung, die Contrahenten gegen wiederrechtliche und zerstörende Prozesse zu sichern, die ihre Kassen entvölkern, und jene der Advokaten und Gerichte bereichern.

Das Pacht- und Verpachtungsgeschäft gehört bestimmt zu dem kritischsten Theil unter allen Geschäften ähnlicher Art, mehr als bei Kauf-, Mieth- und Leihverträge. Seine ausserordentliche Vielseitigkeit und Verzweigung, eröffnet gleichsam das Feld dem Betrug und der Argliſt, und erscheint auch in keinem Geschäfte mehr in Schutz genommen, als eben bei Pacht- und Verpachtungen. Es ist derjenige Geschäftstheil, für welchen sich die Rechtsgelehrten von jeher immer lebhaft bekriegten, und auf ihnen lastet die schwere Verantwortung, daß eben dieses Pacht- und Verpachtungsgeschäft immer mehr verwickelter wurde.

§. 3.

Billigkeit, wenn sie gleichwohl noch so individueler Auslegung unterliegt, ware unser Führer bei Festsetzung der Bedingnisse, bei denen der Zweck für keinen der Contrahenten untergehen wird. Wir setzten dabei voraus, daß ein Verpächter sich nicht mehr Pachtgeld fest-

setzen wird, als ihm sein Gut bei der Selbstverwaltung abzuwerfen pflegt; und haben wir so der Billigkeit die Bahn geöffnet, so können die gemachten Vorschläge auch die Kritik aushalten, wenn die Frage aufgestellt werden sollte: sind durch diese Vorschläge und Formularien, die weitläuftigen und vielen Prozesse vermindert? — die Vollständigkeit ist der Masstab ihres diesfälligen Werthes, weswegen Pächter und Verpächter, alle mögliche in ihrem Geschäfte vorkommenden Fälle, vorher untereinander überlegen, und berathen sollen.

§. 4.

Wir haben in unsern Vorschlägen nur wenig von Weinbergen erwähnt, und da sie kein Objekt der Verpachtung abgeben, haben wir solche auch übergangen, und nicht in den Bedingnissen des Contrakts dargestellt. Um jedoch hierin der Kritik nicht zu unterliegen, wollen wir solche, und unsere Ansichten nachtragen.

Die Weinberge sind der Deterioration von allen Grundliegenschaften am allermeisten ausgesetzt, welcher schwerlich oder gar nicht vorgebeugt werden kann. Während wir in den andern Gegenständen eine Lücke zugedeckt hätten, würden wir auf der andern Seite durch deren Aufnahme neuen Prozessen das Feld eröffnen. Ihre Erhaltung in gutem Stande, ist mit zu vieler und großer Mühe, Arbeit und Ausgaben, für Dung, Pfähle

und Setzlinge verknüpft, und leisten oft in vielen Jahren nicht einmal einen Ertrag. Hierdurch wird der Pächter mißmuthig und nachläßig in ihrem Bau, und Unterhaltung, welches dem Gutsherrn nicht gleichgültig seyn kann. Würdiget man sie einer Selbstverwaltung, so übersteigen nebst den oben angeführten Ausgaben, auch noch jene für Taglohn, Lese-, Kelter- und Keller-Kosten, nicht minder die kostspielige Aufsicht den Ertrag, und man erhält doch nur wenig und schlechten Wein, da es nichts Seltenes ist, daß er oft noch im Keller ausgetauscht, oder durch Vernachläßigung verdorben wird. Die gewöhnliche Benennung in den Rechnungen, werden mit dem Namen Zehrung vom Verwalter belegt, und hierdurch seiner öftern Untreue der Mantel umgehängt.

§. 5.

Derjenige Privatmann, der seinen Weinberg selbst baut, und ein Vermögen hat den guten Wein aufzukellern, dem allein wird ein verhältnißmäßiger Gewinn, und seine Ausgaben, Mühe und Arbeit werden ihm gelohnt; aber den gewöhnlichen Weinbauern, die gleichsam nach, oder während dem Herbste ihren Most losschlagen müssen, um den Unterhalt ihrer Familien zu sichern, oder die herrschaftlichen Lasten zu decken, diese leben, und — kümmern. Leider! hatte sich die Modesucht auch in die Gegenden der Weinländer nicht ohne Nachtheil,

eingeschlichen, daß ein jeder wenigstens ein Stück Weinberg haben muß. Uns ist zwar die Ueberzeugung, würde diese übel angebrachte Modesucht nicht die Oberhand behaupten, ein jeder, der denselben nicht selbst anbauen und bearbeiten kann, seinen Weinberg verkaufen würde. Allein tief eingewurzelte Vorurtheile, grautes Herkommen, steife Anhänglichkeit an ländlich sittliche Gebräuche und Gewohnheiten, und an veraltete Regeln — sind und bleiben hier fest eingewurzelt; sie sind wie in das Grab ihrer Auflösung versenkt.

§. 6.

Werden die Grundherrschaften einmal überlegen, wie manches Bachantenfest, in dem Herbste und sonsten, durch splendide Verwalters auf ihre Kosten gehalten wird, welches oft mehr kostet, als ihnen der Herbst einträgt; so werden sie gewiß, um Nutzen und Vortheil von ihrem Gute zu ziehen, unserer Meinung beitreten, die Weinberge verkaufen, sich einen Zehnten vorbehalten, und den Kaufschilling zu bessern Speculationen verwenden, wo sie ohne Verdruß und Aergerniß, keiner Schmälerung blosgestellt werden, und das Capital seine redliche Zinsen abwirft.

§. 7.

So desgleichen haben wir der Mühlen in unsern Vorschlägen (§. 173.) erwähnt, allein sie in dem Contrakte nicht aufgestellt, weil sie am allerwenigsten ein

Objekt der Verpachtung abgeben. Sie taugen nicht einmal zum Eigenthum der Herrschaften, weil sie weder selbst verwaltet, noch verpachtet, einen ordentlichen Ertrag sichern; in dem derselbe nicht blos von den veränderlichen Getraide-Preißen, sondern auch von der bessern oder schlimmern Behandlung der Mahlgäste, und von der guten und kostspieligen Unterhaltung des Mahlwerkes abhängt, besonders bei jenen hochzeitlichen Pächtern, welche sich heutiges Tages mit aller Gewalt zu dem Mühlhandwerk hindrücken, indem ihr erlerntes Metier, viele haben gar nichts erlernt, sie nicht so reichlich ernährt, alle Fest- und Lustbarkeiten mitzumachen. Wollte auch ein Gutsherr einen Mahlknecht annehmen, so leistet er doch nie, was ein Eigenthümer, nämlich: ein Müllermeister gewinnen kann; die Kosten werden zu groß, es kann nicht alles gehörig controlirt werden, und eröffnet der Untreue, den Geldkasten der Herrschaft.

§. 8.

Gewiß wird selten ein Pächter gefunden, welcher das leisten wird, was der Gutsherr eigentlich zu fordern berechtiget wäre. Uebertragt er die Mühle an bloße Mahlknechte, so haben diese wieder selten ein Vermögen zur Caution; und eigentliche Müllermeister werden sich mit einer Pacht nicht abgeben, und für den Eigenthümer den Bestand verdienen; und treffen sich ja Müllermeister, so steht es bestimmt sehr schlecht um ihre pecuniä-

rische Mittel, weil sie durch schlechte Wirthschaft oder sonstige erlittene Unglücksfälle herabgekommen sind.

§. 9.

Freilich sollte man vermuthen, der pächterische Eigennutz könne ein Sporn seyn, und den Pächter aufmuntern, die Mühle in gutem Stande zu erhalten, die Mahlgäste sich nicht nur erhalten, sondern auch zu vermehren; allein da wie wir schon erwähnten, entweder nur gewöhnliche Gutspächter, verdorbene Müller oder vermögenslose Mahlknechte, oder wie es die Moden der Zeit mit sich bringt, Aventüriers aus allen Professionen hiezu als Liebhaber sich einfinden, durch welche nicht nur Schaden am Mahlwerk, sondern auch an dem Wasserbau herbeigeführt werde, welchen der Verpächter allein zu tragen verbunden seyn wird, so schiene es uns weit vortheilhafter, der Grundherr würde besser die Mühle verkaufen, als solchen unstäten Liebhabern seine Mühle zu verkuppeln.

§. 10.

Domainen und Stifter werden freilich anderer Meinung seyn, weil diese ihre Mühlen in Erbbestand abgegeben, und nebst einem reichlichen Canon auch noch sonstige Abgaben als Handlohn, Laudemien ꝛc. sich vorbehalten haben. Da aber diese Art Verpachtung zu dem Unwesen der grauen Vorzeit gehört, und zu unserm Zeitalter nicht mehr anpassend ist, so schämen wir uns

einen Vorschlag der Art, wo der Pächter in seinem Grundherrn, einen Zwingherrn erkennt, zu thun.

§. 11.

Obzwar die Ziegelbrennereien ein zur Verpachtung geeignetes Objekt ausmachen, und selbst durch Verpachtung einen höhern Ertrag abwerfen werden, als unter eigener Verwaltung; so stellen sich unsern Ansichten Berücksichtigungen dar, die uns solche in den Vertrag aufzunehmen mißriethen. Die Ziegeleien bei großen Gütern haben ihre Entstehung aus den vordern Zeiten, wo noch nicht dieselben als förmliches Metier betrieben wurden, der Gutsherr sahe sich gleichsam genöthiget, um seine Gutsgebäude zu bedachen, dergleichen Ziegeleien anzulegen. Sie warfen ihm Ziegelsteine, Platten, Kalk, zu seinem Bedarf ab, und das Holz hatte noch keinen Werth, es wurde entweder auf dem Gute selbst erzeugt, oder sein Ankauf erfoderte keine große Auslagen; dahingegen wurden auch die Ziegeln und alles besser bearbeitet und ausgebrannt. Aber — da nun die Ziegeleien professionsmäßig getrieben werden, das Holz um den fünffachen und noch höhern Werth gestiegen ist, wird das Material nicht gehörig gereiniget, und so fleißig bearbeitet, weil dieses Zeit und Taglohn kostet, und einen ungleich höhern Preis herbeiführen würde, welcher die Concurrenz nicht auszuhalten vermag. Die Arbeiten werden daher Stückweis bezahlt, und mit dem

Holz nach den Zeiten ökonomisirt; wodurch mit mäßigen Kosten viele, aber auch recht schlechte Waare, welche keine Witterung, selbst nicht einmal einen starken Griff aushalten kann, producirt wird.

§. 12.

Dieser Zustand ist die Ursache, warum in unsern Tagen die Bedachung und die Mauergefache, — wo Ziegelsteine absolut nothwendig sind, — und ihre Unterhaltung ungleich mehr kostet, als in frühern Zeiten, ohngerechnet der großen Kosten für Reperatur, Taglohn, und Mauerer. Herrschaftliche Ziegeleien eignen sich am Besten zur Selbstverwaltung, und das nur in so weit, als diese Materialien zu eigenem Nutzen und Gebrauch der Gutsgebäude nöthig werden; jedoch muß darauf gesehen werden, daß man nicht nach dem Zeitgeist der Wohlfeilheit, sondern nur nach gutem Material strebe; wozu man keinen Taglohn noch Holz zu ersparen trachten darf, ansonst wird der Zweck, gute Ziegelsteine und Dachplatten zu erhalten verfehlt, welche nur allein den Vergleich der Ersparung auszuhalten vermögen.

§. 13.

Es ereignen sich noch in einigen Ländern Deutschlands Fälle, wo — aus der vorgeschützten rechtlichen Gleichheit und Gerechtigkeit, jeder Unterthan, ohne Unterschied des Standes, der Besitzer eines Rittergutes durch Erkauf, oder auch durch Pachtung

werden kann; es ist nicht mehr nothwendig von Adel, rechtlich und wissenschaftlich zu seyn, hat er nur Geld, oder unwürdige Protektion, so sind ihm alle Mängel verziehen, und alle Vortheile zugewiesen.

Da jedoch auch mit dergleichen Erkäufe und Pachtungen Fälle eintreten, und eingetreten sind, daß zugleich mit dem Erkauf oder Pacht, das Patronatrecht, und die Patrimonial-Gerichtsbarkeit, wenn solche damit belehnt sind, an den Käufer oder Pächter übergehen, so verdient dieser Gegenstand unserer besondern Abhandlung.

Es ist ein wesentlicher Gegenstand, den wir wegen seinen verderblichen Folgen, auf das allgemeine Wohl gleich schädlichen Einfluß erzeugend, in unsern vordern Abschnitten, selbst bei der Contrakts-Aufstellung um deswillen nicht erwähnten, weil dergleichen Verpachtungen und Pachtungen gegen alle Vernunft und Rechtlichkeit streiten.

§. 14.

Erwägend der Nachtheile für den Staat und der Völker, dringt sich uns die Frage auf:

»Heißt es den Wohlstand eines Landes, und das wahre Glück seiner Einwohner befördern, wenn ein jeder ohne Unterschied der Person und des Standes, zum Besitz des Patronat-

rechtes, und der Patrimonial-Gerichts-
barkeit mit dem Erkauf oder Pacht,
eines damit beliehenen Ritter- oder
sonst Adelichen-Gutes gelangen kann?«

Einer Landes-Regierung kann es wahrlich kein gleichgültiger Gegenstand seyn, wenn ganze Ackerlandsflächen unkultivirt, oder unbestellt liegen bleiben, und nicht durch fleißige und geschickte Bearbeitung des Besitzers, der möglich höchste Ertrag hervorgebracht wird; keine gleichgültige Angelegenheit, wenn ganze Forsten derastirt, und auch nicht die mindeste Sorge getragen wird, diesen, vielleicht auf ein ganzes Jahrhundert unersetzlichen Verlust, wieder durch klugen Anbau von Holzgattungen zu repariren; kein gleichgültiger Gegenstand, wenn Teiche und Flüsse von dem Besitzer so befischt werden, daß sein Nachfolger nie mehr einigen Ertrag von der Fischerei hoffen darf, wenn er auch die ihm gehörigen Gewässer Jahrelang schonen lassen wollte. Allein, wenn auch eine Regierung sich wenig darum bekümmern wollte, ob der Gutsbesitzer — gleichviel als Eigenthümer oder Pächter — sein Gut zu den möglich höchsten Ertrag emporschwinge oder nicht, und um das Privat-Wohl desselben sich nicht zu bekümmern berufen fühlte, so muß sie doch ihre ganze Energie, wegen dem allgemeinen Wohl, einschreiten lassen, wenn der Besitzer eines Gutes, mit dem Patronatrecht, und der Pa-

trimonial-Gerichtsbarkeit beliehen ist; weder zu dem einen noch dem andern, die gehörige Würde, Geschicklichkeit, Rechtskenntniß, Gerechtigkeitsliebe und Moralität besitzt, welche doch unumgänglich dazu erfordert werden, um nicht von seinen Untergebenen immerwährend, bei bemerktem Mangel derselben verachtet zu werden.

§. 15.

Aber leider! ist dieses sehr oft der Fall, welches auch nicht anders zu erwarten ist: weil der Untergebene oft weit mehr Klugheit, Würde und Moralität besitzt, als sein von ihm überspannten Gehorsam und Achtung fordernder Gerichts- oder Zwingherr; denn ein Gutsbesitzer, welcher die Grenzen des Rechtes nicht kennt, dabei ohne Bildung, Kenntniß und Sittlichkeit, nur die Lücke eines menschenleeren Platzes füllt, wird und muß natürlich auch immer die Grenzen seiner Forderungen von Pflichterfüllungen überschreiten, und seinen Gerichtshalter immerwährend in zeitversäumender Thätigkeit, durch unnütze Klagen über seine Untergebene erhalten, durch welchen er selbst nur allein von seinen überspannten Forderungen zurückgehalten werden muß.

§. 16.

Wie wird ein solcher mit dem Patronatrecht, und der Patrimonial-Gerichtsbarkeit beliehener Rittergutsbesitzer dieses Recht mißbrauchen? — Wird er, und

kann er wohl jemals seinen begrenzten Fähigkeiten und seiner Sittlichkeit nach, im Stande seyn, für eine ganze Gemeinde, einen durch seine Geschicklichkeit und Pflicht erfüllenden Wandel, sich würdig auszeichnenden Lehrer der Moral und Tugend zu wählen? — o! gewiß: niemals! — Nur ein Subjekt, das ganz seinem begrenzten Verstande, und seinen vielleicht äusserst niedrigen Leidenschaften entspricht, wird er wählen, um ihn als Gesellschafter für sich zu gebrauchen; da er mit ihm vorzüglich fast täglich, in Berührung kommen kann.

§. 17.

Das eigentliche Glück der Gemeinde-Mitglieder, welches doch vorzüglich durch eines solchen Mannes sittliche Belehrungen, tugendhaftes Beispiel und wissenschaftliche Bildung gegründet werden soll, ist in jeder Hinsicht dem Staate zu wichtig, als daß einem solchen unwürdigen Rittergutsbesitzer, das Patronatrecht und die Patrimonial-Gerichtsbarkeit, gelassen werden sollte. Ist es nicht vielmehr unverantwortlich, wenn irgend eine Staatsbehörde gleichgültig hierüber hinwegschreitet, und dieses Recht irgend einem Mitgliede des Landes einräumt, der durch Kenntnisse und Sittlichkeit im hohen Grade sich dessen nie würdig gemacht hat? Dem im Gegentheil, nur diese Würden seines Geldsackes, und nicht seiner Verdienste wegen zu Theil werden.

In manchen Gegenden werden zwar dergleichen Subjekten geprüft, ihr Wandel ein wenig beurtheilt, um das Recht zu einem solchen Amte gewählt werden zu können, zu erhalten. Wer sieht aber nicht ein, daß unter dieser Zahl von wählbaren Candidaten, ebenfalls viele an Sitten und Kenntnisse höchst mittelmäßig, und öfters sehr niedrig denkende, sich bei der Prüfung beischleichen, die durch Connexionen und Vetterschaften, Nepotismus und dergleichen, die Staaten und ihre Unterthanen wie die Pest darnieder drückend, trotz ihren Unfähigkeiten das Aemtchen erhaschen. Und ist dieses nicht vorzüglich ein Amt, das durch tugendhaftes Beispiel des Lehrers und Vorgesetzten am Meisten auf den Landmann wirken muß? Daher muß eine Staatsbehörde nie, weil hievon die Beförderung eigentlicher Glückseligkeit ganzer Gemeinden abhängt, gleichgültig das Patronatrecht und die Patrimonial-Gerichtsbarkeit vertheilen, oder jemand in den Besitz desselben bestätigen, wenn er nicht durch Kenntnisse, Sittlichkeit und Tugend, sich dessen vorzüglich würdig gemacht hat, ja! im Besitze der Patrimonial-Gerichtsbarkeit dürfe Niemand fortbestehen, der nicht mit voller Kenntniß der Rechtsgelehrsamkeit, zugleich Güte, und die größte gerechtigkeitsliebende Milde übte.

§. 18.

Kann gleichwohl nicht verhindert werden, da es die

Freiheit der Menschen über ihr Eigenthum beschränken hieße, daß Ritter- und adeliche Güter durch Verkäufe oder Pachtungen in andere Hände kommen, so sollte doch die oberste Staatsbehörde ein billiges Augenmerk darauf üben, daß: die Besitzfähigkeit; durch Kauf oder Pacht, vorhero geprüft werde, um zum Besten des Landes zu verhindern, daß nicht jeder, der gar keine Talente und Geschicklichkeit zur Bewirthschaftung eines Guts besitzt, und das Gut nicht zu dem möglich höchsten Ertrag, nicht nur gegenwärtig, sondern auch für die Zukunft, zu erheben verstehe, zum Besitz, sey es Kauf oder Pacht, gelange.

§. 19.

Soll also die Patrimonial-Gerichtsbarkeit dem Käufer oder Pächter eines Guts verbleiben, so ist es nicht mehr als gerecht, daß die Regierung erst auf das strengste untersuchen lasse: ob der neue Besitzer auch es werth und würdig sey, die Patrimonial-Gerichtsbarkeit zu besitzen? — Denn sie jedem ohne Unterschied der Person als Käufer oder Pächter eines Guts mit zu übertragen, ist keineswegs anräthlich; weil Menschen Rittergutsbesitzer und Pächter werden können, — welche zwar Geld — aber vielleicht nicht die mindeste Kenntnisse und Sittlichkeit besitzen. Natürlich werden diese ihrer wenigen Bildung gemäß, als Patrimonial-Gerichts-

herrn ihre, ihnen verliehenen Rechte, immerwährend mißbrauchen, und ihre Gerichtshalter, werden oft nicht vermögend seyn zu vermeiden, daß ihre gestrenge Herrn, öfters durch Leidenschaft, und aus Jähzorn schnell die größten Ungerechtigkeiten begehen.

Wie oft hat man nicht schon die traurigsten Beispiele aus den Zeiten, wo der wirkliche Adel noch höchst ungebildet, unmoralisch und roh im Besitze der Patrimonial-Gerichtsbarkeit sich viele große Ungerechtigkeiten und Grausamkeiten erlaubte. Was damals ein roher Adel wagte, — das wird natürlich ein vielleicht im höchsten Grade nun roher und ungebildeter Reicher, sich nicht minder erlauben; und vielleicht noch weit eher, weil ihn sein Reichthum schützt; so bald nicht die Regierung durch eine solche weise Veranstaltung, Dummköpfen und unmoralischen Menschen den Besitz, durch Prüfung ihrer Würdigkeit, erschwert.

§. 20.

Was von der Patrimonial-Gerichtsbarkeit gesagt worden, dies ist auch in Hinsicht des Patronatrechtes in Anwendung zu bringen. Es ist für beide vorzüglich ein Prüfungs-Verein zu bestimmen, welcher aus fähigen, tadellosen und ausgezeichneten Rechtskundigen bestehen muß; der streng und unpartheiisch jeden Besitzer des Patronats und der Patrimonial-Gerichtsbarkeit genau

prüfe; ob er die zur Ausübung der Gerichtsbarkeit nöthigen Kenntnisse und Rechtlichkeitsliebe besitze, auch ob er sich durch sittlichen Ruf ausgezeichnet hat, um des Besitzes dieser Gerechtsame würdig zu seyn. Ist dies so setze man ihn als Gerichtsherrn ein; ist aber durch die Prüfung ganz das Gegentheil ausgemittelt, so ist auch nicht mehr wie billig, daß er auf keinen Fall als solcher eingesetzt werde, um den für die ihm Untergebenen daraus zu erwachsenden möglichen Schaden auf immer unmöglich zu machen.

§. 21.

Ein Prüfungsverein wegen dem würdigen Besitz des Patronatrechtes ist eben so wichtig; denn wie schon oben bemerkt, hängt von diesem Rechte die eigentliche Beförderung der Sittlichkeit und Gründung wahrer Glückseligkeit aller Gemeindemitglieder ab. Wer z. B. mit dem Patronatrecht beliehen und bekannt ist: daß er nicht allein höchst unsittlich denkt und handelt, auch gar keine Kenntnisse besitzt, wie ist dieser ungebildete, roh e Patron fähig, einen tüchtigen Lehrer für seine Gemeinde, der sie auf die Bahn der Sittlichkeit und Tugend leitet und führt, zu wählen? Nur so allein wird es möglich Unwürdige nicht in den Besitz des Patronatrechtes, durch den Ankauf oder Pacht von Rittergütern, sich einschleichen zu lassen.

So weit was über Verpacht- und Pachtung uns zu erörtern nothwendig schien, eine wichtigere Ausarbeitung über das Patronatrecht, und die Patrimonial-Gerichtsbarkeit behalten wir uns vor, dem Publikum nachzutragen.

Neunter Abschnitt.

Vom Zehenten.

§. 1.

In dem zweiten Abschnitte dieser Abhandlung, haben wir die Entstehung des Zehenten in Deutschland berührt, und geschichtlich dargethan, daß Solcher nicht das Vermächtniß der heiligen Schrift, noch weniger aber eine anbefohlene Abgabe Gottes sey, wie man der Welt noch in der neuern Zeit mit aller Beredsamkeit weismachen wollte.

§. 2.

Inzwischen ist durch die langjährige Abgabe der Einen, und des langjährigen Besitzes der Andern, diese Abgabe zur Observanz, zu einem wohlerworbenen Rechte, (freilich zu einem drückenden Rechte und Belastung der Landwirthschaft) angewachsen; von der die Zehntpflichtigen sich auch nur durch Abkauf (Ablösung) losmachen können; indem schwerlich in gegenwärtigen Zeiten ein gutherziger Zehntherr sich finden würde, der diese, mit jedem Jahre sich verbessernde Revenüe, so nolens vo-

lens in der Einfalt schwinden lassen werde, ohne dafür auf der andern Seite, für diesen Nachlaß sich entschädigt zu sehen.

§. 3.

Wir haben freilich in einem bedeutenden Striche Landes diese lästige Abgabe von den Feldern und aus den Gesetzbüchern verschwinden sehen, und die wohlerworbenen Rechte, wurden durch neue, unserm Zeitalter anpassenden Gesetze verdrängt. Aber — auf welche Art?

§. 4.

Nicht blos das in Frankreich bestandene Feodal-System, sondern auch die zerrütteten Finanzen, haben die schreckliche Katastrophe der Revolution herbeigeführt. Der alte Heerbann wurde wieder zum Gesetz erhoben, die Conskription für die Armee eingeführt, und zum Beitrag für die Staatsbedürfnisse Jeder gleichmäßig angehalten. Hierdurch stürzte zugleich das Gebäude der Feodalität zusammen, die bestandenen Abgaben und Verhältnisse konnten also auch nicht mehr dieselben bleiben, oder besser gesagt: der Unterthan konnte nicht mehr doppelte Bürden tragen, einmal für den Staat, das anderemal für seine gnädige Herren, welche weder in dieser Art noch existirten, noch ihm dafür, wie ehedem Schutz geben, oder für ihn Kriegsdienste leisten konnten. Dem Zufolge wurde durch das Gesetz vom 11. August und 21. September 1789 der Feodalismus mit seinem gan-

zen Gefolge aller dafür bestandenen Abgaben und Dienstverhältnissen aufgehoben [1]). Diese Aufhebung wurde auch in dem neuen französischen Gesetzbuche (Code Napoleon) als geltend sanctionirt [2]).

§. 5.

Diese Befreiung vom Feodalwesen in Frankreich konnte inzwischen auch nur durch die eingetretene zufällige Ereignisse ohne alle Reklamation hervorgehen; nämlich: durch jenes der Auswanderung der Großen und Geistlichen. Diese verließen gleichsam wie vom Gewissen gepeitscht, ihre Habe und Vaterland. Sie konnten ihren Adel, der so viele Jahrhunderte den Vorzug über den größten Theil Frankreichs genoß, nicht mit jenem eines Bürgers vertauschen, und suchten lieber die schmählichste Auflößung ihres Vorzugs und Rechten, in den rohen Gefilden von Pohlen und Rußland, als mit den Bürger Canaillen ihres Vater-

---

[1]) L'assemblée nationale detruit entiérement le régime féodal, et decrete que dans les droits et devoirs, tant feodaux que censuels, ceux qui tiennent à la main-morte réelle ou personelle et à la Servitude personelle, et ceux qui les réprésentent, sont abolis sans indimité; tous les autres sont declarés rachetables, et le prix et le mode du rachat seront fixé par l'assemblée nationale.

[2]) C. N. art 530 und 1911.
- 686 und 732.

landes gemeinsame Sache machen. Auf diese Art allein ginge ihr wohlerworbenes Recht, Eigenthum, (was Sie nicht mitnehmen konnten) und Revenüe verloren; und dieser zufällige Umstand allein, lößte die Bande des Feodalismus, welcher Frankreichs Landwirthschaft jahrhunderte umschlang.

§. 6.

Die Auswanderung der Adelichen und Geistlichen jeder Art, wodurch sie sich der Vertheidigung des Vaterlandes entzogen, ja — auf den Grenzen Armeen errichteten, selbst Deutschlands Fürsten zu einem Kriege gegen Frankreich bethörten, um ihr Vaterland zu verwüsten, und allen Greueln zu überliefern, empörte jeden Franzosen. Hierdurch war es nicht anders möglich, als daß bei Anfang der französischen Revolution jeder Bürger in der ersten Volkswuth, in diesen Ausgewanderten, die alten listigen Priester, die Ritter und Räuber im Faustrechte sich vorstellte, die für die Landwirthschaft, für die Landleute und Felder die Ketten schmiedeten, mit denen sie unter dem Namen Feodalität bisher so schwer belastet waren. Daher wurden diese Ketten mit einmal gesprengt. Selbst der gemäßigtere Theil fand dies billig und gerecht. Er erkannte daran usurpirte Rechte der Gesellschaft — des Staats. Man erwähnte eben so billig als wahr: daß die Rechten der Freiheit angeboren und unveräusserlich

seyen, daß nur der Staat zur Bestreitung der Staats-Ausgaben Auflagen machen könne, daß alle Gutsherrliche- und Zehent-Forderungen in ihrem Ursprung solche, nämlich Staats-Auflagen waren; daß: nachdem die Gutsherrn durch die eingetretene Staatsumwälzung, und endlich durch die Auswanderung nicht mehr ihnen Schutz leisten können, sondern selbst nur Bürger vorstellen, ihnen auch nichts mehr abzugeben gebühre; endlich: daß man den Landmann, den größten Theil der Einwohner, die producirende, mithin die nützlichste Classe — zum Frommen der Aristokraten nicht erdrücken könne, — alle diese gutsherrlichen Forderungen mit dem Sturze des Feodalwesens zusammenstürzen müssen.

§. 7.

Man kann, und wird uns freilich einwenden; daß der Zehenten ursprünglich als Abgabe dem Staate, oder den Grundherrn in Deutschland ebenfalls verabreicht wurde, wofür dieselben den Unterthanen nicht nur Schutz, sondern selbst Militairdienste für dieselben leisten mußten; Nun aber habe der Landmann nebst diesen ehemaligen, auf unsere Zeiten übergegangene Grundabgaben, (besser Naturalabgaben) noch zehenfach höhere Geldabgaben zu leisten; und, statt daß ehemals für die Grundabgabe der Staat oder Grundherr für ihn Militairdienste leisten mußte, müsse er nun auch seine

Söhne noch zur Conscription stellen, mithin gebühre auch diese Zehentabgabe billig nachzulassen.

Alles dieses können wir nicht verneinen, und ist nach strengen Staats- und Natur-Rechten wahr; allein es streitet gegen die Billigkeit. In dem Zeitpunkte wo wir gegenwärtig leben, hat man es nicht mehr mit den ersten schlauen Priestern, mit ritterlichen Räubern aus dem Faustrechte zu thun; sondern mit Leuten, die ihre Schlösser, Güter, und gutsherrlichen Rechte und Befugnisse, wie eine andere Waare, durch Kauf oder Erbschaft an sich brachten, denen man den größten Theil ihres Vermögens nehme, die Meisten zu Bettlern mache, würde man ihnen diese Forderungen entziehen.

§. 8.

Durch die seit drei Decenien in Deutschland vorgegangene Umwälzungen, durch Aufhebung der Klöster und Ländertheilungen, sind die denselben zustehende Forderungs-Befugnisse erblich an deren nunmehrige Fürsten und Souverains übergegangen, und werden nun zu dem Domainial-Einkünften berechnet. Müsse daher ein Staat, wenn er auf der einen Seite diese Abgabe schwinden lasse, auf der Andern nicht zu einer neuen oder höhern Besteuerung seine Zuflucht nehmen, (und wer weiß ob es bei dem natürlich vorgesteckten Ziele sein Bewenden behal-

te? [1]) um den Ausfall den diese Entsagung herbeiführte, wieder zu decken?

Dieses ist tiefer Erwägung würdig, und wir werden später darauf zurückkommen, wo wir nur unsere Erfahrungen zu Rathe ziehen dürfen, um uns zu überzeugen: daß jede Neuerung immer drückender und fühlbarer wird.

§. 9.

Alles vorerwähnte wurde selbst von den meisten Deutschen Souverains anerkannt, daher diese zwar das französische Sistem annahmen, aber wegen diesen wohlerworbenen Rechten und Forderungen zugleich mildernde Maßregeln eintreten ließen. Sie haben die Mißbräuche, alle dabei vorstechende Willkühr — als mit einer guten Gesetzgebung unverträglich, abgestellt, und für die übrige Befugnisse, loskäufliche Entschädigungen festgesetzt.

Hierdurch wurde allein der Willkühr Zügel angelegt, und Billigkeit bezweckt; eine edle Menschenklasse, deren Vorältern Blut und Leben auf manch' rühmliche Art, für das Beste des Staates zum Opfer brachten; eine edle Menschenklasse, das heilige Feuer von mehr Sittlichkeit und feiner Bildung, besonders in Ansehung des weiblichen Geschlechtes, bewahrend, erhalten.

---

[1]) Man sehe sich hierüber in den Provinzen des Mittel- und Niederrheins ein wenig um.

§. 10.

So weit von der Zehentabgabe überhaupt; und wir werden, da solche nun einmal zu einem rechtlichen Befugniß des Staats und der Grundherrn erhoben ist, und bleibt; uns blos auf:

A. Eigene Verwaltung

1. durch Selbstsammlung,

2. durch Verleihung

und

B. Loskauf oder Ablösung

als einzig die Tendenz dieser Abhandlung ausmachend, beschränken, und darin blos den Naturalien- und Fruchtzehent, das ist: jenen Zehenten der von den Feldern, Weinbergen und Wiesen gefordert und abgegeben wird, abhandeln.

A. Eigene Verwaltung im Allgemeinen.

§. 11.

So wie der Zehenten dem Unterthan drückend und empörend scheint, so erscheint die eigene Verwaltung desselben dem Staate oder Grundherrn nicht minder schwierig und lästig. Es ist derjenige Zweig einer Verwaltung, wo Untreue und Dummheit des Beamten auf der einen Seite, und Cabale der Zehentpflichtigen auf der Andern, den Zehntberechtigten um den größten Theil seiner Revenüe bringt. Er muß mit hellen Augen

wahrnehmen, wie sein unredlicher Diener sich auf seine Kosten bereichert, ohne daß ihm solches zu verhindern möglich bleibe. Es ist auch derjenige Verwaltungszweig, wo der Beamte, bei den wenigen oder gar keinen Kenntnissen seiner Herrschaft, gar nicht controllirt werden kann, sobald die Redlichkeit und Treue von ersterem emigrirt ist.

Aber oft muß auch die Zehentherrschaft die traurige Erfahrung machen, wie der sehr gut besoldete Beamte, aus eigener Unkenntniß, dieselbe um den andern Theil der Revenüe bringt.

§. 12.

Allein ohnabgesehen dieser unvermeidlichen Calamitäten, erwäge man nun nicht nur die Schwierigkeiten und Kosten die eigene Verwaltung, für Scheuer, Speicher, Keller, Kelter ꝛc., deren Unterhaltung und Reperaturen, welche diese Gegenstände nothwendig machen, sondern erwäge man ferner: den Abgang auf dem Felde durch Unterschlagung und Raub der Zehentpflichtigen, durch die Nachlässigkeit oder Untreue der Zehentaufsicht und Zehentknechte; den Abgang durch das Verderben der Zehentgarben, welche durch das Hin- und Herschmeißen, Tragen, Aufhäufen, (welches Theils durch die Zehentordnung, Theils durch regnerische Witterung unvermeidlich wird) und Aufladen, den Verlust der besten Körner zur Folge hat; endlich jenen traurigen Abgang der von den theuer

bezahlten Aufsehern selbst bei Seite geschafft wird, so wird von dem eigentlichen Ertrag nur ein Drittheil, und dieser oft noch durch regnerische Witterung naß und halb verdorben, unter großen Fuhrlohnskosten zur Scheuer gebracht. Allein noch hat der Abgang keine Grenzen. In der Scheuer beim Dreschen leidet dieser kleine Ertrag, durch die Dreschen, auch oft durch die Scheueraufseher sowohl an Körner und Stroh nicht minder Abgang; und so kommt der Ueberrest oft nur unter der Aufsicht eines einzigen Beamten, oft mit einem untreuen Controleur zum Speicher.

Aber auch hier hat der Abgang noch kein Ende, Ratten- und Mäuse-Fraß, der Abgang durch Einschlag beim Verkauf, den ein ehrloser Mitter für ein Geschenk von dem Käufer oder Zehentbeständer bei der Ablieferung sich bedingt, müssen auf der einen Seite der Untreue des Beamten zum Mantel dienen, und auf der andern den Rest der Revenüe dem Zehentherrn rauben; und so gewinnt der Staat oder Zehentherr nur drei Sechzehntheile im höchsten Ansatze.

§. 13.

Diese viritim und speciel erweißlich zu machende Thatsachen und Wahrheiten, sollten freilich den Staat oder Zehentherrn auf Entsagung dieser Revenüe leiten; da es doch weit edler wäre, den vielen Unterthanen die

hieran beitragen, an der Schweiß und Kosten der Unterthanen klebt, das nicht zu Erzielende zukommen zu lassen, als solches einem einzigen untreuen Beamten, und seinen Schergen auf Kosten der ganzen Landwirthschaft zuzuweisen. Allein diese Menschenrace hat die Schwäche ihrer Herrschaften, und ihre nicht mögliche Controlle, dergestalten berechnet; daß sie die gegenwärtige Zeitverhältnisse (wo der Ackerbau vermehrt, der Dünger durch die Belaubung in den Forsten erschwert und verboten ist, wo durch den zufälligen aus Noth gesteigerten unumgänglichen Strohbedarf, das Stroh zu unerhörten Preißen angebracht wird, der den Körner-Abgang hierdurch wieder in etwas ersetzt) so zu ihrem Vortheil zu drehen erlernt, daß sie mit der größten Unverschämtheit in ihren Protokollen und Berichten ihre Herrschaften in das offene Angesicht anzulügen wagen, welche Anstrengung, Aufopferung, Kniffe und Pfiffe sie für das Wohl derselben zu erzwecken, haben anwenden müssen.

Exempla sunt odiosa!! und die Archive zum Beweise!

§. 14.

Es wäre eine grobe Unkenntniß der Zehentgeschäften, wenn man wegen den Kosten, Beschwerlichkeiten bei der Einsammlung, und wegen des treu detaillirten Abganges, den Zehenten widersprechen wollte; da wir

überzeugt sind, daß bei umfassenden landwirthschaftlichen Kenntnissen, und rastloser Thätigkeit der obersten Verwaltungsbehörde diese Calamitäten zwar nicht gänzlich verdrängt, doch der Abgang in weit minderm Betrag sich herausstellen wird. Eigene Erfahrung, Bemühen und Bestreben; um alle, diese Revenüe begleitenden Widerwärtigkeiten und Unterschleifen zu besiegen, worüber wir die treuesten Certifikate unserer frühern Behörde vorzulegen im Stande sind, haben uns hievon hinlängliche Beweise geliefert; daß diese Revenüe, ohne Abgang verwaltet werden kann.

§. 15.

Es ist nicht selten der Fall, wo die Untreue des Beamten von dem Referens der obersten Behörde unterstützt wird. Wenn diese Protektion sich auf Unkenntniß des Geschäftes stützt, so kann man freilich — so bedauernswürdig übrigens der Staat ist — ein Auge zudrücken, und sich das Beste denken. Wenn aber — wie ein schon mehrere Jahre lang der Untreue angeklagter Beamte, den Referens mit einer handvoll Gold zu fesseln erlernt hat, — dann sollte man mit dem Tyger aus Bengalen ausrufen:

»ich fliehe aus dem gesitteten Europa,
wieder in mein Bengalen!

und an der Redlich- und Rechtlichkeit verzweifeln.

Da wir nun den Zehenten als eine wohlerworbene

Revenüe betrachten, nicht bestritten und durch Selbstsammlung oder Verleihung zu ihrem natürlichen Ertrage erhoben werden kann, so gehen wir zu deren Abhandlung über.

1. Selbstsammlung.

§. 16.

Die grösste Schwierigkeit, welche einer Selbstsammlung im Wege steht, ist:

α) die Einscheunung der eingesammelten, und

β) die Aufbewahrung der gedroschenen und gereinigten Früchten.

Es befinden sich wenige Regierungen, noch weniger aber einzelne Grund- und Zehent-Berechtigte, in dem vollen Besitz dieser unumgänglichen Nothbedürfnissen. Ohne Scheuer kann die Frucht nicht eingescheunt, nicht gedroschen; ohne Speicher die gedroschene und gereinigte Körner nicht aufgeschüttet und aufbewahrt werden.

Dieses Uebel ist die grösste Veranlassung, warum die Zehentsammlungen auser Mode getreten, und zu unverlässigen Verleihungen die Zuflucht genommen werden mußte. Allein es sind nicht die einzigen Begleiter des Uebelstandes. Der Unterthan überzeugt: daß eine Selbstsammlung durch Miethung von Scheuern und

Speichern zu kostspielig für den Zehentherrn werde, leistet bei der Verpachtung, kein dem Flurstand entsprechendes Gebot, überzeugt: daß der Staat- oder Grundzehentherr, aus Mangel an Scheuer und Speicher den Zehenten unter jedem Gebot, besonders bei der ihm nicht entgangenen Unwissenheit oder Untreue des Verwalters, losschlagen müsse.

§. 17.

Bei Staatsdomainen darf dieses jedoch kein Hinderniß seyn. Eine kenntnißvolle Behörde, der es nicht an Energie mangelt, muß alle Schwierigkeiten zu besiegen, und den Ertrag durch Selbstsammlung gegen das gethane Gebot der Zehentbeständer zu erzielen, und um ein bedeutendes zu erhöhen verstehen.

§. 18.

Jedoch muß, um sich theils in der Gerechtsame gegen leicht einzuschleichende Mißbräuche, die eben so leicht zur Observanz als zum Nachtheil des Zehentberechtigten anwachsen können, zu verwahren, theils um die Uebersicht des Flurstandes, des Anbaues, der Vermehr- oder Verminderung der zehentbaren Fruchtgattungen zu versichern, die Selbstsammlung von Zeit zu Zeit nach aller Strenge der bestehenden Zehentordnung angeordnet werden, da durch immerwährende Verleihungen, und durch die bei den Staatsdomainen zur herrschenden Mode gewordene Verpachtung

auf achtzehen, und fünf und zwanzig Jahre, die Gerechtsame, so wie die Uebersicht im Allgemeinen offenbar verloren gehen muß; da es doch unbestreitbar zu erweisen ist, daß: sobald der Zehenten verpachtet ist, kein Beamter die Aufrechthaltung der Zehentgerechtsamen, sondern blos die richtige Ablieferung des Bestandgeldes berücksichtiget, wodurch örtliche Mißbräuche einschleichen, und zu unübersteiglichen Hindernissen und Observanzen zum Nachtheil des Zehentberechtigten anwachsen.

§. 19.

Zehentverleihungen als ständig und alljährig, gegen ein in die Augen fallendes Quantum Naturale, oder bedeutend scheinende Summe Geldes zu behandeln, oder solche auf Achtzehen und fünf und zwanzig Jahre zu verpachten, ist offenbar ein Unfug gegen den Staat und Zehentberechtigten, und finanziel nachtheilig. Das nachtheiligste ist ein Schlendrian, und der maschinenmäßige Gang, nach welchen gewöhnlich diese Verleihungen geschehen und geleitet werden, indem zur allgemeinen Richtschnur die drei letzten Flurjahren, und die drei letzten Jahre, in ihrem dreijährigen Durchschnitte nach ihren unreinen Erträgen, mit einem eben so unrichtigen und oberflächlichen Taxe begleitet, berechnet werden, wodurch die übele Folge sich herausstellt, daß: keine Behörde von dem reinen Anbau, so wie von der Vermehr-

oder Verminderung der einen oder andern Fruchtgattung im Einzeln sich überzeugt, daher die Ratifikationen samt den Begleitungsberichten zu vorsichtlicher Behandlung sich würdigen.

§. 20.

Zwar schreiben die Verordnungen verschiedener Staaten, dem die Verleihung leitenden Beamten strenge vor, sich von dem richtigen Flur-Anbau und ihrem möglichst zu erzielenden Ertrage zu überzeugen. Allein diese Verordnungen eröffnen der menschlichen Schwachheit und angebornen Leidenschaft abermals die Thore der Willkühr; und bereiten gerade der Gemächlichkeit und dem Schlendrian eines unredlichen Beamten ein willkommenes Sofa.

Diese Verordnungen scheinen selbst, entweder in die Kenntnissen der Beamten, oder in ihre übertriebene Redlichkeit, vermuthlich aus Erfahrung, Mißtrauen zu setzen, indem solche örtliche oder eigends aufgestellte Zehnttaxatoren befiehlt; welchen der Beamte in Folge ihrer zu fordernden Umsichten und Eideslei-stung vollkommenes Zutrauen schenkt, alles von denselben Vorgelegte, und Niedergeschriebene als reine Wahrheit eigentlich nie bezweifeln soll, und — so in Folge dieser Voraussetzung, nachtheilige Verleihungen, ohne sein Verschulden bewirkt. Es ist nichts Seltenes daß die Taxatoren Pflicht- und Eidvergessen mit den Zehentbeständern gemeinschaftliche Sache machen, und noch

weniger seltener lehrt uns die Erfahrung; daß, diese Creaturen der Zehntbeständer sind. Ist nun der Beamte ein redlicher Mann, (da wir nicht allen Redlichkeit, Treue, Fleiß, Energie und Talent absprechen), besitzt er obendrein die zu seinem Amte unumgänglich nothwendige landwirthschaftliche Kenntnisse nicht, so ist der Staat dem er dient, angeführt, und er ein Spielballe böβartiger Menschen.

§. 21.

Um jeden Mißbrauch, jeden möglichen Unterschleif zu beseitigen, muß eine oberste Behörde streng darauf sehen, daß die Selbstsammlung, drei auf einander folgende Jahre, nach dem förmlichen Inhalte der Zehentordnung, vollzogen; und daß selbst bei einer Verleihung die Zehentbeständer nach dieser Landesverordnung den ihnen zustehenden Zehenten einsammeln. Diese wird den Beamten zum Wegweiser dienen, wie er bei einer künftigen Verleihung zu verfahren habe, und ihm bleibt alsdann blos, nach richtigen Flurkenntnissen das Ab- und Zugeben, bei guten, mittlern und schlechten Fruchtjahren noch überlassen, sein Talent und seine Pflicht mit Ehre zu krönen.

§. 22.

Wie wollte auch ein Beamter, ohne richtige und genaue Flurkenntnisse eine richtige Verleihung ausführen? Es fehlen ihm in den meisten Zehentorten, die

Flur- und Zehnt-Register, wenn er sich dann vollends noch über eigene Ueberzeugung hinwegsetzt, und der Meinung beitritt, die Abschätzung sey nach richtigen Kenntnissen und Pflichten ein Drakel, und die Zehntlustigen würden so weit bieten als die Flur ertragen werde, so bleibt er ein Null, alle seine Handlungen sind Null; und tragen den Stempel der Ungewißheit, mithin auch jenen der Unrichtigkeit an der Stirne.

§. 23.

Wie oft wird dies nicht erweißlich, wenn z. B. bei Verleihungen die nämliche Gebote geschehen, als wie vor 9 und 15 Jahren. Wir wollen nur ein einziges als Beispiel anführen. In dem Kurhessischen Freigerichte zu Sombern besitzt das Collegiat-Stift den sämmtlichen Zehenten durch alle Rubriken. Vor zehen oder fünfzehen Jahren hatte dieser Ort den Waiz-Anbau noch nicht so im Schwung, — wenigstens hinge der Beamte seiner Unkenntniß oder Untreue durch ein örtliches Zertificat einen solchen Mantel um — uud der größte Anbau bestand in Korn, Gerste, Haber ꝛc. Ihr jährliches Gebot betrug immer 10 Achtel (Mttr) Waitz, und 79 — 100 — höchstens 156 Achtel Korn. 30 Achtel Gerste 10 Achtel, Haber ꝛc. bei einem Flurstand von 2865 Morgen !!! —

Der Feldbau theilt sich in drei Fluren, wovon

das Oberfeld	859	Morgen	69 Ruthen.
= Mächtigfeld	1061	=	1 =
= Karcherfeld	944	=	98 =

Egal 2865 Morgen — Ruthen.

betragen.

Seit den Jahren 1813 würde der Waiz-Anbau, auf und über ein Drittheil der Flur vermehrt, die Gebote blieben noch im Jahre 1817. die nämlichen. Bei näherer Erkundigung fande sich dieser Nachtheil. die Königl. Administration foderte den Recepturbeamten zur Verantwortung auf. Allein dieser erklärte offen und frech: »er habe den Waizen in einer anderen Fruchtgattung (Korn) zum besten des Fonds verliehen.« Eine nähere Untersuchung stellte dann endlich heraus, daß er als bestochener Diener ehrlos handelte, und lehrte: daß keine Obere Behörde einem Beamten gestatten solle, eine Fruchtgattung in der Andern zu verleihen. Der Beamte, welcher dieses gethan zu haben vorschützt, ist entweder ein unwürdiger Brodfresser als Kenntnißloser, oder ein Feind jeder gesetzlichen Ordnung, und hat wenigstens den Schein gegen sich, kein redlicher Mann zu seyn.

§. 24.

Wir haben noch nicht lange die Erfahrung machen müssen, wie ein im Cammeral- und landwirthschaft-

lichen Fache, unerfahrner, — doch leider! äußerst gut besoldeter Rentbeamte prahlerisch bei einem Weingelage prahlte, wie er seinen heurigen Zehenten, ungeheuer! setzte er hinzu, an den Mann gebracht habe. Es bleibt ein ewiges Wunder, daß er die Gnade seines Souverains, einer Gratifikation wegen, nicht in Anspruch nahme. Er erzählte: wie die Steigerer Partheiweise gegen einander, ein jeder dem andern den Sieg, durch ein höheres Gebot abzugewinnen getrachtet haben, u. d. gl. Allein die Erfahrung bewiese, daß er grade den heurigen Zehenten um 150 Malter zu gering verpachtet, und daß er gar keine Flur, noch weniger aber landwirthschaftliche Kenntnisse inne hatte. Es ist auch nicht anderst möglich, sonst könnte ihm nicht entgangen seyn, wieviel Fuder ein Morgen, und ein Fuder Körner abwerfen müsse.

§. 25.

Keiner, welcher eine Zehntverpachtung leitet, lasse sich irre leiten, von zu hohen Geboten, gegen vordere Jahre, und besonders in jenen Orten, wo der Zehenten lange Jahre nicht gesammelt, oder immer an Ortseinwohner abgegeben wurde. Diese höhern Gebote müssen den Beamten überzeugen, daß er in den vordern Flurjahren seine Pflichten nicht erfüllte, oder keine Kenntniß hatte. Noch weniger lasse er sich irre leiten,

wenn sich die Zehntbeständer Partheiweise bei der Versteigerung zusammen rottiren; es ist alles Täuschung.

Die Zehntbeständer sind gewöhnlich die Reichern des Orts, die sogenannten Matadore gegen die Niemand bietet, unter deren Willen und Wünsche, sich der mittel und ärmere Ortsnachbar schmiegt, und wenn man will, schmiegen muß. Ereignet sich ja der Fall, daß ein Anderer, welcher zu keiner Parthei zu gehören scheint, mitunter Gebote thut, so sey man versichert, daß es ein Unterbieter der großen Parthei ist, welche dieses darum angelegt hat, um den Beamten von der Muthmaßung eines verabredeten Complotts, lasse man sich auch einander schimpfen, zu entfernen; und so ihr Ziel, den Zehenten unter dem wahren Ertrag zu erhalten, zu erreichen.

Wenn zufällig auswärtige Concurrenz sich drängt, so versuchen die Ortszehntliebhaber alles, die Auswärtigen abzuhalten, welches ihnen dann auch meistens gelingt; und ist es ein Mann der sich nicht abweisen lassen will, so kann er sich gefaßt machen, er wird dann hineingetrieben, bis er so viel geboten hat, daß ihm keine Mittel das Quantum zu gewinnen übrig bleiben. Stelle man sich auch hier nicht vor, daß dieser Zehenten über den wahren Flurstand getrieben worden, sondern man erwähne nun, daß die ganze Gemeinde bei der Einsammlung durch allerlei Mittel und Chicane im

Stande ist, ihm für diesmal einen Tölpel merk's anzuhängen, damit er nie wieder Appetit bekommen möge, sich in ihren Zehenten zu mischen.

Das hier geleistete Gebot, überzeuge den Beamten von dem wahren Flurstand.

§. 26.

Ueber dieses letztere liefert eine Selbstsammlung nach langen Jahren von Verleihungen, den vollen Beweiß. Die Partheien, welche bei der Verleihung scheinbar als Feinde gegen einander überstehen, erscheinen bei der Bekanntwerdung der Selbstsammlung gleichsam vereiniget. Sie ist das Signal der Vereinigung zwischen Feind und Freund, und zusammenwirkend stellen sie der angeordneten Sammlung alle Schwierigkeiten entgegen, um dem Staate oder Zehntherrn durch ungeheuere Kosten, für Scheuer- und Speicher-Zins, den Lohn der Zehntträger, den Fuhrlohn von dem Felde in die Scheuer, und endlich durch allerlei Unterschleife auf dem Felde, eine künftige Selbstsammlung zu verleiden; [1]) besonders da eine Selbstsammlung von ihnen als ein Comet betrachtet wird, der nicht alle Jahre erscheint,

---

[1]) Wo die Ortseinwohner dieses thun, ist es verzeihlich, wo aber der Beamte sich aus Hab- und Gewinnsucht an die Spitze der Bauern gesellt, — der verdient volle Verachtung.

und sie sich in ihren Rechten eingebildet gekränkt glauben, da durch die lange Gewohnheit der Verleihung der Zehenten, von ihnen als ein ihnen allein zustehendes örtliches Lehen betrachtet wird.

§. 27.

Bei Zehent-Verleihungen schleichen sich dann noch andere Uebel ein, welche eine oberste Behörde sehr selten erfährt; und kommt dann dieses Uebel ja zu den Ohren derselben, so werden sie nicht hinlänglich geahndet; nur oft zu oberflächlich mit einem Verweiße abgethan; und so — bleibt alles beim Alten, nur daß nun der Betretene mit mehr Vorsicht zu Werke geht.

Diese sind dann gewöhnlich:

daß die Zehnten alljährig an ein, und dieselben Beständer abgegeben werden.

Lasse sich keine Revisionsbehörde hievon irre leiten, wenn auch andere Namensunterschriften im Versteigerungs-Protokoll erscheinen, und untersuche sie genau die Redlichkeit ihres Beamten zu ergründen. Zu oft stickt der Beamte mit unter der Decke der Bauern, und die Abwechslung der Unterschriften ist oft blos um den Verdacht des Unterschleifs von sich abzuwälzen, durch falsche ersetzt; oder: die Beständer wollen dadurch, den die Versteigerung leitenden Beamten irre führen, besonders: wenn einer der Hauptpersonen der gewöhnlichen Zehentbeständer, pro forma nicht mehr bietet, oder sich

gar zum Schein entfernt. Aber dieses ist noch nicht genug. Gewöhnlich erscheinen einige Wochen vor der Versteigerung die Zehentliebhaber in der Wohnung des Beamten, — denn die Bauern wissen durch langjährige Erfahrung, wessen Geistes Kind der Beamte ist, — und ihnen entgehet nicht, wenn die gestrenge Frau Amtmännin den Haus- und Mannteufel spielt, um durch — — — und Sie den Zehenten zu erhalten; was dann sehr oft eintritt!!!! —

§. 28.

Diese Uebelthaten müssen, wo solche entdeckt werden, nicht mit simpeln Verweisen durchgehen, sie sind eine Handlung gegen Ehre, Sicherheit und Wohlstand, des Staates und der Unterthanen.

Diesem allen nach wird eine dreijährige, nachdem die Orte flührlich bauen, nach einander folgende Selbstsammlung das beste Mittel werden, alle Unfuge, Mißbräuche und Unterschleife, unter der Leitung eines kenntnißvollen, thätigen und redlichen Mannes, zu verbannen.

§. 29.

Nach dieser Voranschickung gehen wir nun zu den möglichen Kosten bei einer Selbstsammlung über, und wollen hier einen Vorschlag wiederholen, den eine gewisse Landes-Regierung schon mit Erfolg prüfte.

Der Beamte schreibt in dem Orte, wo er den Zehenten zu sammeln, entweder auf seinen Bericht, oder durch Weisung seiner Behörde angewiesen werde, wie

gewöhnlich aus; hält seine Versteigerung ab, und läßt das letzte Gebot in dem Protokol, von dem Letzt- und Meistbietenden vorschriftsmäßig unterschreiben. Nach Ablauf einiger Tage mache er dem Ortsschultheißen bekannt, daß die abgehaltene Versteigerung die Genehmigung höhern Ortes nicht erhalten, und daß die Selbstsammlung für heuer angeordnet worden. Der Beamte ergreift hiernach alle mögliche Mittel, um die Selbstsammlung nach der Vorschrift der Zehentordnung, (wie weiter unten gesagt werden wird) zu vollziehen; und das bei der Versteigerung erhaltene Gebot, diene ihm vorläufig als eine unverlässige Taxation.

§. 30.

Zu den nothwendigen und verlässigen Bedürfnissen werden gerechnet:

a) Scheuer,

b) Speicher,

Note. Wenn die gedroschenen Früchte nicht gleich auf den weitern Hauptspeicher abgeführt oder gut verkauft werden können.

c) Zehentaufsicht,

d) Zehentträger,

e) Fuhrlohn vom Felde in die Scheuer,

Note. Wo die Frucht nach dem Ausdrusch einer Fuhre gleich weiter gebracht wird, muß ebenfalls als Vorkehrung beachtet werden, hierdurch wird alsdann die Speichermiethe unnöthig.

f) Dreſcher,

g) Scheueraufſeher,

h) Eine hinlängliche Anzahl ganz guter Fruchtſäcke.

Dieſes ſind die nothwendigen Vorkehrungen, um welche der Beamte ſich alle Mühe geben muß, um ſolche gut und Wohlfeil zu erhalten; damit der Vortheil, und Zweck erreicht, ſo wie die Achtung der Zehentherrſchaft erhalten werde.

a. Scheuer.

§. 31.

Die größte und erſte Schwierigkeit iſt die Einſcheunung, und dieſe muß entweder in dem Zehentorte, oder in einem mit dieſem nicht gemeinſchaftlichen nahe gelegenen Orte ausgemittelt werden.

Es finden ſich in jedem Orte Scheuern, wenn auch gleichwohl die Meiſten nur zur Hälfte, und das zwar bei Einwohnern der mittlern Klaſſe, welche nie Antheil an dem verliehenen Zehenten hatten, und zu hoffen haben, die hierin ſehr leicht eine Art heimliche Rache gegen ihre reiche Mitortsbewohner zu finden glauben, wenn ſie ihre Scheuern dem Zehentberechtigten abtreten können.

Es hängt alles von dem frühern und gegenwärtigen Benehmen des Beamten ab, dieſen Zweck leicht und wohlfeil zu realiſiren. Iſt der Fall, daß keine oder mehrere halbe Scheuern in dem Orte ſelbſt zu erhalten

sind, so muß der Beamte in den nahe gelegenen Orten solche sich zu verschaffen verstehen.

Die Sicherheit in den Scheuern wird durch protokollarische gerichtliche Verpflichtung des Vermiethers, und durch das Vorzählen der Garben, und von der durch ihn zu leistenden Bescheinigung jeder eingefahrnen Zehntfuhre gesichert.

Der Scheuerzins richtet sich nach der Oertlichkeit, und darf das Fuder nicht über 30 Kreuzer betragen.

b. Speicher.

§. 32.

Die nämliche Beobachtung tritt bei der Miethung eines oder mehreren Speicher ein, wie bei der Scheuer erwähnt wurde. Nur muß hier der Speicher unter gutem Verschluß des Beamten selbst, immer allein, und genauer Visitation gehalten werden. Die Sicherstellung des Zehentberechtigten muß durch Verpflichtung des Vermiethers so wie bei den Scheuern erhalten werden. Der Lohn geht pr. Malter, wenn nicht der Miethzins überhaupt erreicht werden kann.

c. Zehentaufsicht.

§. 33.

Die Zehentaufsicht muß einem thätigen, fleißigen, in seinem Betragen unbescholtenen, dem Trunk oder

Spielen nicht ergebenen Manne, übertragen werden, welcher genau über jeden Gegenstand von dem Beamten zu instruiren ist. Der Beamte wird am vernünftigsten handeln, wenn er hiezu einen Mann bestimmt, von dem er vollkommen überzeugt ist, daß er seine Pflichten mit Kenntniß und Präcisität versehen wird. Es macht ihm Schande und selbst Verantwortung, wenn durch die Wahl des Personals Nachtheil der Zehntherrschaft erwächst. Ist der zur Zehntaufsicht bestimmte, ein vom Beamten nicht ganz genau gekannter, so wird es nothwendig, daß ihm schriftliche Instruktion ertheilt, und hiernach Amtlich verpflichtet werde.

Der demselben zukommende Lohn, bestimmt die Oertlichkeit, doch darf er nicht zwei Gulden per Tag übersteigen. Ueberhaupt hängt Treue und Fleiß von der Bezahlung ab, und so ist wohl räthlicher einem solchen 30 Kreuzer mehr als weniger zu bezahlen; da er durch seine Thätigkeit und Fleiß vieles zum Vortheil der Zehntherrschaft beitragen kann.

d. Zehentträger.

§. 34.

Diese Menschenklasse ist bei gegenwärtig Platzgreifender Bezehendung ein nothwendiges Uebel, welches in den meisten Zehentorten, durch Vernachläßigung der Zehentherrschaft seinen Grund hat.

Es ist eine bedeutende Verschwendung, der allein durch die bestehende Zehentordnung, und deren gehörigen Bekanntmachung, und genauer Darnachlebung, vorgebeugt werden kann.

Durch die Nachlässigkeit der Zehentberechtigten und ihrer Beamten, richtet sich leider die Zehenterhebung nach der Oertlichkeit, wie hie und da die Mißbräuche sich eingeschlichen haben, und so amtlich auch mitgemacht wurden. Allein diese Mißbräuche beruhen lediglich auf der immer und ewigen einerlei Verleihung, wodurch dergleichen Mißbräuche einzuschleichen Gelegenheit haben, die der Zehentherrschaft Würde, Ansehen, und Gerechtsame schmälern.

Es ist sonderbar, wie die Art der Erhebungen verschieden, und so eine vor der andern kostspieliger werden. Es giebt ganze Provinzen, wo die Garben gehauft, und von den Haufen gezehentet wird, hierdurch bedarf man keine Zehentträger, und es ist die beste, den Landmann nicht drückende, die Zehentherrschaft an ihrer Gerechtsame und Revenüe nicht schmälernde Methode.

Es giebt dann wieder Gegenden, wo beim Aufbinden gleich gezehentet werden muß, so wie zählen die Meisten rechtlich fort, einige unterlassen solches wieder; so endlich hängt die Revenüe wieder in einigen Orten von dem gefälligen Liegenlassen, der Zehentpflichtigen ab.

Lauter eingeschlichene Unfuge, woran der Beamte Schuld und Verantwortung trägt.

Eine solche Zehentsammlung ist um so kostspieliger, als die Sammlung viele Zehentträger erfordert, und was das aller Nachtheiligste ist, daß es meistens unzuverlässige Menschen sind, welche man theuer bezahlt, und sein Eigenthum so schlecht gesichert findet; ohne die ungeheuere Visitationen und Verdrüßlichkeiten der Inspektion zu erwähnen.

Es bleibt ein wahres Problem, wie die Beamten diesen Schlendrian observanzmäßig behandelten, ihn selbst mitmachten, und so unverantwortlich das Interesse ihrer Herrschaft vernachlässigten, während ihnen doch alle Mittel zu Gebote stunden, ihre Ansprache für die Zehentherrschaft nach der üblichen Zehentordnung geltend zu machen.

Der gewöhnliche Taglohn eines Zehentträgers ist 36 — 40 — 48 Kreuzer. Uebrigens muß um den Mann zu seinem Dienste anzufeuern, nicht zu sparsam mit dem Lohn, wohl aber in der Zahl der angestellten Zehentträger seyn, da die Erfahrung lehrt, wie vortheilhaft ordentlich bezahlen heißt, und daß bei zu vielen Angestellten, statt Eifer und Thätigkeit zu bezwecken, nur Trägheit und Nachlässigkeit sich einnisten, und einer auf den andern sich verläßt, wo am Ende aller Dienst dahin schwindet. Der funktionirende Beamte hat die Zahl

und Qualität zu bestimmen, und er allein bleibt verantwortlich für Dienst und Nachtheil der Zehentherrschaft.

Wir hatten früher einer Regierung den Plan vorgelegt, die Zehentträger als ständig zu besolden, und zu verpflichten, und das zwar: während dem Zeitraum des Zehentens täglich mit 40 Kreuzer, und so mit einer jährlichen Natural-Besoldung von einem halben Malter Korn, und ein halb Virnsel Gerste; welches ihnen dekretmäßig zugesichert werden müsse; selbst wenn die Zehentherrschaft den Zehenten verleihen würde, diese Verpflichteten darauf zu wachen hätten, daß die einmal erneuerte Zehentordnung beobachtet, und fort von den Beständern beibehalten bleibe, wofür die Beständer diese Natural-Besoldung, ausser der zu leistenden Schuldigkeit contraktmäßig an solche zu entrichten hätten.

Auf diese Art mache sich die Zehntherrschaft wieder einheimisch, habe zu jeder Zeit verpflichtete und verläßige Männer in einer entfernten Gegend, oft in einem fremden Lande zu ihrem Gebote, da diese hingegen wie in Feindes Land, umgeben von Feinden zu Werke gehen muß, besonders da es den untergeordneten Beamten so sehr und oft an gutem Willen und Energie fehlt.

Dieser Mangel an Energie und gutem Willen trifft auch die schläfriche oft kenntnißlose Justitzämter, was der Muthwille der Zehntpflichtigen, der untreuen Zehntträger übrig läßt, zerstört der böse Geist dieser Ge-

richtsstuben durch ihre Langsamkeit und Versagung der Gerechtigkeitspflege gegen die Defraudanten.

e. Fuhrlohn.

§. 35.

Die Fuhren, um den Zehenten vom Felde, in die Scheuer zu verbringen, unterliegt keiner Schwierigkeit, und besondern Vorsicht; nur daß diese Fuhren vom Felde in die Scheuer von einem treuen Manne begleitet werden müssen.

Der Fuhrlohn wird öffentlich an den Wenigstnehmenden versteigert, und kann in verschiedenen Orten abgehalten werden, um den wohlfeilern Preiß zu erzielen. Allein in den Bedingnissen muß ausdrücklich vorgeschrieben seyn, daß der Fuhrmann nicht nur für jeden Schaden der durch seine Fahrläßigkeit der Zehentherrschaft erwachse verantwortlich bleibe, sondern daß er so viele Fuhren zu stellen habe, als es die Umständen erheischen. Alle Fuhren, die er nicht hinlänglich leistet, werden auf seine Kosten und Gefahr angenommen, und reicht sein Guthaben nicht hin, so hat er den übrigen Zuschuß aus eigenem Vermögen zu ersetzen.

f. Drescher.

§. 36.

Die Drescher haben von einem Fuder nicht mehr, als 1 Gulden 30 Kreuzer, dies betragt 30 Kreuzer Tag-

lohn pr. Mann; davon kann er nicht leben. Um also einen Taglohn zu verdienen, müssen 1 Fuder 20 Garben gedroschen werden; und dann leidet bei nicht hinlänglicher Aufsicht immer die Zehentherrschaft, weil sie um fertig zu werden, alles übereilen, und daher nicht gehörig ausdreschen.

Nach der verschiedenen Oertlichkeit werden 24 Kreuzer von den Ortseinwohnern täglich per Mann nebst Kost und Trunk bezahlt, wofür nur 1 Fuder 12 Garben gedreschen werden.

Um daher mit einer festgesetzten Ordnung auch hiergleichen Schrittes zu bleiben und mit dem landesthümlichen eine Paralelle zu führen, so dürfte der Drescherlohn täglich per Mann zu 40 Kreuzer festgesetzt werden, wofür 1 Fuder 12 Garben gut gedroschen werden müßten; hierdurch würde auch die ärmere Volksklasse zum Besten der Zehentherrschaft gestimmt. Bei der Wahl der Drescher, welche übrigens ebenfalls vor einem Justizamte zu verpflichten sind, muß der Beamte, wie bei den Zehntträgern mit großer Vorsicht bei deren Annahme zu Werke gehen; und auf ihre Aufführung, welche er durch Erkundigung ausfindig machen kann, strenge sehen; da es ihm nie entgehen darf, fleißige und treue Diener zu erhalten, wofür er mit seiner Ehre und Vermögen verantwortlich bleibt.

g. Scheuer-Aufseher.

§. 37.

Scheueraufseher sind nur dann nöthig, wenn Zehentherrschaften die Zehenten von mehreren Orten in eine Hauptscheuer zusammen bringen. In diesem Fall muß er ein gehöriges Journal über alle, und jede Fruchtgattung insbesondere führen, welches gleichlautend mit jenen der Zehentinspektion seyn muß.

Beim Dreschen hat derselbe das Dreschregister genau zu führen, welche Fruchtgattung und wie viel Garben angelegt, wie viel Körner solche ertragen, und wie viel Gebunde Lang- und Wirr-Stroh hieraus aufgebunden worden sind; wie viel Spreuer und Sied, als es gegeben.

Bei Scheuern, wo nur die Einsammlung eines Ortszehenten eingescheuert und gedroschen wird, kann der Zehentinspektor alsdann die Scheueraufsicht beim Ausdrusch übernehmen; da ohnehin das Dreschen erst nach voller Einsammlung zu geschehen pflegt.

§. 38.

Auf diese Weise werden die kleinen im Zehenten üblich gewesene Gebünde versiegen, der Ertrag wird per Fuder weit mehr abwerfen, und geht keine Garbe noch Gebund mehr durch Diebstahl, und das öftere Anhaben und Weiterzählen verloren. Der, durch diese Ordnung zu erzielende Mehrertrag wird von solcher Be-

deutung seyn, daß nicht blos die Unkosten davon bestritten, sondern noch ein Ueberschuß gewonnen werden kann; welches durch dreißig ehemals vernachläßigte Zehenten frackt zu erweisen ist.

Eine Sammlung im Kurhessischen Freigerichte gelte hier als Beispiel. Die Zehentspekulanten boten in einem Orte, wo die ganze Winterflur nur 177 Morgen und die Sommerflur 306 Morgen betrug, in dem Jahre 1818 — 570 fl. baar. Die Zehntversteigerung wurde nicht ratifizirt, und die Sammlung angeordnet. Das Resultat lieferte nach der Versteigerung des Strohes, welches per Fuder nur auf 5 fl. und darunter angebracht wurde, 841 Gulden 58 Kreuzer nach Abzug aller Kosten.

Um jedoch dieses Alles zu realisiren muß der Beamte ein tüchtiger, gewandter und kenntnißvoller ehrlicher Mann seyn; dem, zum Besten und Nutzen seiner Herrschaft keine Schwierigkeit zu groß, und keine Arbeit zu viel seyn darf.

2. Durch Verleihung.

§. 39.

Ist nun durch eine regelmäßig geordnete, drei Jahre nach einander vollzogene Selbstsammlung, die Zehentherrschaft in ihren Rechten wieder gesichert, von dem Flur-Anbau ihrer zehentbaren Gerechtsame, als dem möglichsten

Ertrage überzeugt, so kann gleich wohl wieder zu einer Verleihung geschritten werden.

Die Verleihungs-Methode ist zwar zu bekannt, als daß hierüber noch etwas zu sagen übrig bleibe; wir finden aber doch auch hier nöthig unsere Ansichten, die schon ihren Beifall erhielten, mitzutheilen.

Wenn gleichwohl der Beamte durch eine dreijährig nach einander unternommene Selbstsammlung, zur Kenntniß des Flächengehaltes jeder zu verleihenden und zehntbaren Flur, und des möglichst reinen Ertrages gelangen muß; so ist es doch nicht selten, daß er gar gerne und leicht in das Geleise des alten Schlendrians zurückfalle; das — entweder durch das Vertrauen, welches seine oberste Behörde in ihn und seine Handlungen setzt, oder durch zu große Nachsicht, wieder alles zerstören kann, was eine Selbstsammlung Gutes herbeiführte.

§. 40.

Nach diesen Erfahrungs-Ansichten, hat der Beamte, nach den, dem Protokoll vorgesetzten Bedingnissen, unter welchen allein der Zehenten abgegeben wird; jedesmal die Morgenzahl der zu verleihenden Flur, und zwar: das Winter-, Sommer- und Brachfeld, die Morgenzahl der Wiesen Gründe, so wie der Weinberge, aufzuführen; und seine nach der Landwirthschaft üblichen Grundsätzen aufgestellte Berechnung zu machen. Er muß nach dem sich selbst überzeugten Flurstand, die Berechnung

zu machen im Stande seyn, wie viel Morgen der wirkliche Anbau an Waiz, Korn, Spelz, Haber, Gerste, Bohnen, Linsen, Wicken ꝛc. betrage; wie viel Fuder der Morgen, und das Fuder Malter abwerfen kann; zu wie viel das Malter im Geldanschlage für heuer zu berechnen sey? wie viel Morgen Kartoffel-Anbau, und der Morgen Malter ertragen werde, wie viel alsdann der Ertrag in Geld zu veranschlagen seye? — wie viel Morgen Wiesen und Klee, und was der Morgen an Centnerzahl abwerfen; und wie viel Morgen Weinberge, und der Morgen an Zehenten einbringen könne. Alles dieses wird nach dem Mittelanschlag der laufenden Preise in Geld berechnet.

§. 41.

Wir wollen eine Verfahrungs-Art beispielweise zur Erklärung aufführen, um uns hierdurch kurz verständlicher zu machen, und haben hiebei nichts zu errinnern: als daß diese Verfahrungsweise sich auf Erfahrung, und selbst auf eine Belobung gründe. Sie setzt jedoch immer einen ehrlichen, thätigen und kenntnißvollen Beamten zum Voraus; und eine oberste Behörde, die eben so ausgebreitete Kenntnisse der Landwirthschaft, als unerschütterliche Energie besitzt, die ihre einmal vorgeschriebene Befehle durch keinen Gegenstand mehr schwankend machen lasse.

Sofort wird mit dem heurigen Voranschlag, (statt der noch weit einseitigen, und dabei gefährlichen Taxation) angefangen.

A. Flächengehalt der Zehentbaren Ackerlands-Fluren.

Benennung der Fluren.	Winterfeld.		Somerfeld.		Brachfeld.		Hauptbetrag.		Anmerkung.
	Mg.	Rt	Mg.	Rt	Mg.	Rt	Mg.	Rt.	
Oberfeld	740	—					740	—	
Mittelfeld			650	80			650	80	
Niederfeld					700	25	700	25	
Zusammen .							2090	105	
Hievon sind angebaut:									
1. Mit Waiz . . .							230	—	
2. = Korn . . .							510	—	
3. = Spelz . . .							—	—	wird nicht angebaut.
4. = Gerste . . .							370	—	
5. = Haber . . .							105	—	
6. = Wicken . . .							15	—	
7. = Bohnen . . .							—	—	Nichts.
8. = Erbsen . . .							15	80	
9. = Linsen . . .							16	25	
Seitenbetrag .							1261	105	

	Hauptbetrag.		Anmerkung.
	Mg.	Rt.	
Uebertrag .	1261	105	
10. Mit Kartoffeln . .	380	—	
11. = Runkel-Rüben .	40	—	
12. = Samen-Rüben .	35	—	
13. = Klee . . .	70	—	
14. Als rein brach behandelt	304	—	
2c. 2c.			
Egal .	2090	105	

B. An Wiesen.

C. An Weinbergen.

Voranschläge.

1. An Waiz.

Der Morgen Waiz kann nach heurigem Flurstand abwerfen:

1 Fuder 30 Garben; und das Fuder 4 Malter.

Mithin beträgt die zu hoffende Erndte

345 Fuder od. 1380 Malter.

Welches an Zehenten beträgt 34½ — = 138 —

2. An Korn.

Der Morgen Korn kann nach heurigem Flurstand abwerfen:

1 Fuder 10 Garben; und das Fuder 3 Malter.

Mithin beträgt die zu hoffende Erndte

an Korn 595 Fuder oder 1785½ Mltr.

Welches an Zehenten beträgt 59½ — = 178½ —

Nachdem nun auf diese Weise jede zehentbare Fruchtgattung aufgeführt ist, so schreitet der Beamte zur Aufführung:

1) der drei letzten Flurjahren, und

2) der drei letzten Jahren; nämlich:

1) Die drei letzten Flurjahren waren und betragen.

1. Waiz.

2. Korn. [1])

In den Jahren	Zehentertrag in Naturalien	Laufende Geldpreiße.		Hauptbetrag in Geld.	
	Malter.	fl.	kr.	fl.	kr.
1818	150	à 10	—	1500	—
1816	145	= 8	—	1160	—
1814	147	= 7	30	1207	30
Summa	442	25	30	3867	30
Im Durchsch.	147⅓	8	30	1288	10

[1]) Wir führen blos ein Beispiel über Korn an, ohnerachtet

Note. Auf diese Weise wird durch jede Fruchtgattung fortgefahren; nur bei den Wiesen und Weinbergen fällt diese Berechnung hinweg.

Durch die Dreifelderwirthschaft wird eine Flur die Winter=, die andere die Sommer=, und die dritte die Brachflur genannt, wodurch die Benennung Flurjahren; und ebenso tritt jedes dritte Jahr die nämliche Bewirthschaftung der Flur wieder ein.

2) Die drei letzten Jahre waren und betragen:

In den Jahren	Zehentertrag in Naturalien	Laufende Geldpreiße.		Hauptbetrag.	
	Malter Korn	fl.	kr.	fl.	kr.
1819	165	à 5	30	830	—
1818	150	= 10	—	1500	—
1817	149	= 9	—	1341	—
Summa	464	24	30	3671	—
Im Durchsch.	$154\frac{2}{3}$	8	10	1223	40

Nachdem nun auf diese Weise auch jede der Fruchtgattungen nach der bestehenden Cultur=Art aufgeführt sind, wird in der nämlichen Reihenfolge, mit der Zusammenstellung und Vergleichung fortgefahren, die Wiesen und Weinberge nicht davon ausgeschlossen.

---

im Protokoll die Verfahrungsart bei jeder Fruchtgattung statt haben muß.

ad 1. Waiz.

ad 2. Korn.

Vergleich nach den Flurjahren.

Der heurige Zehent-Voranschlag beträgt	$178\frac{1}{2}$ Mltr.	ad 3 fl. 45 kr.	669 fl.	$22\frac{1}{2}$ kr.
Nach den drei letzten Flurjahren ad 1.) war der Durchschnitts-Ertrag	$147\frac{1}{3}$ —	— 8 = 30 =	1288 =	19 =
Mehr .	$31\frac{1}{6}$ Mltr.	— fl. — kr.	— fl.	— kr.
Weniger .	— =	4 = 45 =	618 =	$47\frac{1}{2}$ =

Note ad 1) Der Mehr-Ertrag an Körner rührt von der Vermehr- und Verbesserung der Flur, und Fruchtstandes, und die Verminderung des Geldbetrages von den zu niedrigen Fruchtpreißen her.

Vergleich gegen die drei letzten Jahre.

Der heurige Zehent-Voranschlag beträgt	$178\frac{1}{2}$ Mltr.	ad 3 fl. 45 kr.	669 fl.	$22\frac{1}{2}$ kr.
Nach den drei letzten Jahren ad 2) ware der Durchschnitts-Ertrag.	$154\frac{2}{3}$ —	— 8 = 10 =	1223 =	40 =
Mehr .	$23\frac{10}{12}$ Mltr.	— fl. — kr.	— fl.	— kr.
Weniger .	— =	4 = 25 =	554 =	$17\frac{3}{2}$ =

Note ad 2) wie ad 1)

§. 42.

Enthält das Protokoll nun die richtige Aufnahme, dieser vorangeführten Berechnungen, durch alle Frucht- und Culturarten, so schreitet der Beamte zur Abhaltung der Versteigerung, welche er vorhero nicht blos in dem einzigen Zehentorte, sondern in allen benachbarten Orten auszuschreiben hat, um Concurrenz und so die bessere Verleihung zu erzielen. Diese Ausschreibungen müssen von dem Ortsschultheisen, wo solche bekannt gemacht worden, nicht nur; sondern auch von dem Ausscheller unterschrieben, dem Protokoll angefügt werden.

Hierdurch werden zugleich die großen als schwankende Taxationen unnöthig und die Kosten erspart, in die sich nicht selten der Beamte mit dem Taxator theilt, und die Kenntnisse des Beamten, ohne welche ihm eigentlich gar kein Brod noch Grad werden solle, hinlänglich geprüft, und der allenfallsige Weiberhandel und Unterschleif verdrängt.

§. 43.

Wir abstrahiren von den Natural-Verleihungen, weil hierdurch der Vortheil durch den Abgang auf dem Speicher, wie wir früher erwähnten, wieder schwindet; und schlagen blos die Verleihung in Geld vor; wodurch kein Abgang und kein Rückstand, besonders wenn auf baare Cautionsleistung gedrungen, möglich wird.

Auch kann die Versteigerung in Naturalien und

Geld zugleich geschehen, um beide Gebote mit dem Flurstand, zu vergleichen.

Es kann die Versteigerung auch in Natural allein geschehen, unter der Bedingniß jedoch, daß dieses Natural-Gebot nach dem Martini Preiß in Geld reluirt werden müsse.

Ein kenntnißvoller und vorwurfsfreier Beamte wird alles dieses einzuleiten, zu bewerkstelligen, und so den bessern Theil seiner Herrschaft, deren Brod er genießt, zu gewinnen wissen.

§. 44.

Wir wollen nicht mehr erwähnen, daß der Beamte Flurkenntnisse durch eine dreijährig nach einander folgende Selbstsammlung, — so wie vor der Versteigerung den Anbau und so den möglichsten Ertrag von der zu verleihenden Flur sich habe zu verschaffen gewußt, ohne gerade einen unnöthigen als unverlässigen Zehenttaxator zu seinem Wegweiser zu haben, den wir aus Erfahrung als ein überflüßiges, und ganz dem Interresse der Zehentberechtigten zuwider, schädliches Meubel, verwerfen. Er muß so viel Vertrauen, durch seine Treue, Kenntnisse, und unermüdeten Fleiß, bei seiner obern Behörde sich zu verschaffen verstehen, daß man seinen Handlungen keinen Zeugen vor- und beizusetzen nöthig findet.

§. 45.

Obzwar bei jeder Verleihung Bedingnisse eingeschal-

ten sind, nach welchen die Versteigerung geleitet wird, so führen wir solche doch auch nach unsern Ansichten an, da wir überzeugt sind, daß hievon so wie auf deren genauen Erfüllung nur allein der Vortheil und das Vertrauen beider Contrahenten begründet werden kann.

Diese Bedingnisse, welche jedesmal den Eingang eines Verleihungs-Protokolls ausmachen, lauten also.

1) Wird der heurige Zehent in Geld, und zwar: in baaren, gangbaren und vollwichtigen Geldsorten, mit Ausschluß jeder Scheidemünze Salva ratificatione ausgeboten.

2) Der Zahlungs-Termin, ist ein für allemal Martini oder der 11. November, in ungetrennter Summe.

3) Den Zuschlag erhält der Letzt- und Meistbietende, wenn die Ratification erfolgt seyn wird; jedoch hat derselbe mit dem ihm überreicht werdenden Ratificationszuschlag eine baare Caution [1]), (diese

---

[1]) Auch kann die Caution in Liegenschaften geschehen. Allein diese unterliegt schon mehreren Schwierigkeiten, nicht minder großer Gefahr; da sich der Beamte genau zu erkundigen hat, ob diese verhypothecirte Güter auch wirklich da, und ob sie sonsten noch nicht verpfändet sind; indem Treue und Glauben, auf ortsgerichtliche Auszüge ausserordentlichen Schiffbruch gelitten, welches eine vorliegende Hypotheke schaudernd beweißt.

richtet sich genau nach dem Betrage der Pachtsumme) zu der Recepturkasse gegen Schein zu schießen, welche ihm jedoch in den landesüblichen Zinsen, verzinset wird.

4) Der Beständer macht sich verbindlich die Zehentordnung nach allen ihren Theilen zu erfüllen, darnach zu leben; und so nie einen Nachtheil zum Besten der Zehentherrschaft anwachsen zu lassen.

5) Verspricht der Beständer, an die Dekretmäßige Zehentträger (deren Namen) das von der Zehentherrschaft denselben als Besoldung zugestandene ein Malter Korn, ein Viernsel Gerste in Natura gleichfalls auf Martini gegen Quittung abzugeben.

6) Nachlaß wird gestattet, und geleistet:

a. Bei Ueberschwemmung,

b. — Kisselschlag,

c. — Heereszügen,

d. — Feuer auf dem Felde,

und das zwar nur in so weit, als der gesammt Schaden, nach gerichtlicher Abschätzung, den vierten Theil einer gewöhnlichen Erndte übersteige; und auch nur dann erst, wenn von dem Zehentbeständer in den ersten vier und zwanzig Stunden nach erlittenem Schaden, eine schriftliche Anzeige an die einschlagende Receptur gemacht worden. Uebersteigt der vorgebliche Schaden den vierten

Theil nicht; oder geschieht die Anzeige nach Ablauf der ersten 24 Stunden, so hat der Zehentbeständer nicht nur keinen Nachlaß zu gewärtigen, sondern muß auch die verursachte Gerichtskosten für Verpflichtung der Abschätzer, und deren Gebühren tragen.

Am Schlusse des Protokolls hat jedesmal der Beständer die Worte: »vorgelesen erhalten; den Inhalt wohl verstanden, und unterschrieben« selbst zuschreiben, und dann seine Unterschrift beizufügen.

§. 46.

Lasse sich keine obere Behörde irreleiten, und verschwende Sie ihre Barmherzigkeit nie auf Ortsgerichtliche Certifikaten. Diese sind, so strafbar es immer bleibt, für einige Bouteillen Wein sehr leicht zu erhalten; besonders da es von Niemand als ein Verbrechen behandelt und angesehen wird, eine Zehentherrschaft, auf welche Art es immer wolle zu betrügen, und so sie um ihr Haab und Vermögen zu bringen.

Das ist die reine Wahrheit! aber schrecklich! —

§. 47.

Wir schließen nun die Zehent-Verleihung in der Hoffnung, daß unsere Ansichten, Erfahrungen und Wahrheiten, — wenn auch nicht allerwärts — den von uns gewünschten Eingang finden werden. Wir sind überzeugt: daß dieses schreckliche Gemälde noch nicht mit

dem gehörigen Collorit ausgeschmückt ist, doch schmeicheln wir uns, von mancher Zehentherrschaft wenn auch keinen Dank, doch wenigstens, keinen Undank einzuärndten.

Aber — mache auch mancher uns kein schiefes Gesicht, über die nur zu wahre Wahrheiten, über die wahre Schilderung der Dinge wie sie vorgegangen sind, vorgehen, und vorgehen werden, wenn nicht strenge Paliative dagegen angewendet werden; und zu unserer Devise diene: wir können das Laster nicht mit dem Mantel decken, schweigen, oder gar loben.

Es ist eine Schande für unser Zeitalter, daß es noch solche Menschen giebt, die in öffentlichen Diensten stehen, und so ihren Grad, den Fürsten und Staat brandmarken; aber — noch schauervoller ist's zu sehen, wie ein solcher Bösewicht und Dumkopf, vor dem rechtschaffenen und redlichen Manne, pompeusen Vorzug genießt; traurig! wo das Laster lebt!!! —

— — — — . — — — —

B. Loskauf oder Ablösung.

§. 48.

Gegen die Abgabe des Zehenten ist nun einmal so wohl von den Gelehrten als den Unterthanen der Krieg erklärt; jeder reitet sein Steckenpferd, und jeder ist der Meinung mit der Aufhebung des Zehenten seye die Frei-

heit des Ackerbaues vollendet. Daß diese Zehentabgabe aber nicht ohne einen andern Nachtheil des Zehentberechtigten, oder Zehentpflichtigen vollführt werden kann, wird wohl nicht in Abrede gestellt werden wollen; so wie: daß ohne von den Zehentpflichtigen eine dem Zehenten gleichgemäßen Entschädigung oder Schadloshaltung an den Zehentberechtigten zu entrichten, nicht aus der Mode, und so mit aus den Gesetzbüchern verschwinden kann, wird eben so wahr seyn; denn den Zehenten ohne alle Entschädigung aufzuheben, streittet gegen die Billigkeit.

So viel übrigens schon dafür und darwider geschrieben und debatirt wurde, so ist im Ganzen doch noch nichts geschehen, was zu dem Loskauf oder zur Ablösung führen könnte. Es ist ein zu krittischer Gegenstand, die gleichheitliche Nichtbeeinträchtigung, der Zehentberechtigten als Zehentpflichtigen auszumitteln; um hierin entscheidenden Schrittes gehen zu können.

§. 49.

Das Landwirthschaftliche Wochenblatt im Herzogthum Nassau [1]) enthält einen langen, diesen Gegenstand betreffenden Vortrag, und schlägt darin die Mittel zur Ablösung der Natural-Zehent-Abgabe vor, nämlich: 1) Kauf um baares Geld. 2) Tausch gegen

---

[1]) Nr. 30 und 31 1821.

Land. 3) Ablösung gegen Erndte. 4) Ablösung gegen stehende Grundrenten. 5) Ablösung gegen feste Geldrenten.

Nachdem nun der Verfasser alle diese Gegenstände hinlänglich erläutert und erörtert zu haben glaubt, fällt gar derselbe auf den Vorschlag: die Ablösung gegen den Zehnten Morgen, nebst Geldentschädigungen für Kulturkösten; oder: Ablösung gegen Land, und willkührlichen Rückkauf des Landes u.s.w. zu erreichen.

Wir übergehen seinen Werth, ohne seine gute Meinung für die Landwirthschaft im Allgemeinen zu verkennen. Jedoch zweifeln wir mit Recht an deren Realisirung, besonders: an der Ablösung gegen den Zehnten Morgen; da hierdurch der Feodalismus auf der einen Seite verdrängt, auf der andern mit neuer Kraft auf die Landwirthschaft, nur in veränderter Gestalt, einzudringen Gelegenheit fände.

Uebrigens ist bei der einzig möglichen Art gegen baares Geld in gegenwärtiger Zeit, bei den niedrigen Fruchtpreißen, die Möglichkeit zur Ablösung nicht zu vermuthen und zu erwägen: daß der Unterthan kein Geld besitze in dem Augenblick, oder so lange diese geldarme Zeiten dauern, auch nur einen Schritt wagen zu können; und ändern sich ja die Zeiten, und die Früchten stehen zu höhern Preißen, so wird der Zehentberech-

tigte seinen Bogen nach den Zeiten spannen; (welches ihm übrigens auch dann nicht zu verüblen ist) und so häufen sich Hindernisse auf Hindernisse, welche auch die besten Meinungen, die unter beiden Theilen Platz greifen können, an den Klippen der Zeit, Rechten, Interessen und Ansichten scheitern machen.

§. 50.

Wir rathen daher, weder dem Staate noch dem Unterthan zur Ablösung gegen eine oder die andere Art; die Gründen und Mittel mögen übrigens aufgefunden und vorgeschlagen werden, von wem immer wolle; da — Geschichte und Erfahrung, uns zur Genüge belehrt: daß alle eingezogene Gelder, Liegenschaften und Revenüen, welche den verschiedenen Staaten durch die Aufhebung der Klöster zu Gute kamen, auch ohne hievon nützliche und zweckmäßige Verwendung gesehen zu haben, wie solche erworben, eben wieder so verschwunden sind [1]); und auf sie ist wohl der Text vollkommen in Anwendung zu bringen:

---

[1]) Bei Aufhebung des alten Münster-Klosters zu Mainz, leitete der damalige Staatsminister Wilhelm Graf von Sickingen die Säkularisation, nicht zu dem Besten seines Landesherrn oder Staates, von dem er verschwenderisch bezahlt wurde, sagt die Geschichte; sondern er verwendete diese Gelder zu einem Schlitten von getiegenem Silber, und der Kurfürst sein Herr, auf den alle Flüche der da-

»Ueber ein Kleines werdet ihr mich sehen, über ein Kleines werdet ihr mich nicht sehen.« Joh. 16 Cap. V. 16.

§. 51.

Uebrigens leben wir in einem Zeitalter, wo der Unterthan nicht mehr so leichtgläubig zu jeder Neuerung Ja sagt; In einem Zeitalter wo der Glauben an die Regierungen und ihren Verheißungen ausserordentliche Erschütterung ausgehalten, als daß dieses alles ohne den mindesten Anstoß durchzusetzen wäre; und zwingen wird wohl auch keine Regierung ihre Unterthanen, sich absolut loszukaufen; denn Zwang gefällt nie, auch dann nicht, wenn man zu einer nützlichen Sache gezwungen wird. Der Bauer überlegt, denkt raffinirt so gut wie der Kammeralist auf seiner Studierstube, und — Dank unserem Zeitalter! unsere Bauern wissen nun recht gut ihren Vortheil oder Nachtheil allein zu berechnen, ohne einen Demonstrateur und Calculator oder gar einen Projektenmacher hiezu nöthig zu haben.

Ihm ist ebenfalls nicht entgangen, daß diese Zehent-Abgabe ursprünglich als Steuer betrachtet werde,

---

maligen Zeit aus Vorurtheil gefällt wurden, hatte nichts, als eine Kirche, leeres Kloster, und einige liegende Güter, die nicht sogleich an den Mann gebracht werden konnten.

daß er nebst dieser noch zehenmal höhere Abgaben in Geld gegen vorige Zeiten zu entrichten habe; daß wenn er diese Natural-Abgabe gegen Geld loskiefe, die Staatsrevenüe um diese Summe jährlich vermindert werde; daß der einmal zu Geld abgekaufte Zehenten alsdann blos ein angreifliches Metall werde, welches zu zwecklosen Gebäuden, Anlagen und Geschenken verschwendet werden könne; daß diese erlößte Gelder, bis sie nach und nach durch alle Trichter geläutert, nur wenig davon zur Staatskasse, und Staatszweck fließe; und endlich: wenn der Staat um die Summe, was der jährliche Zehenten zur Staatskasse abwarf, zurückstehe, natürlich zu neuen und noch größern Geldauflagen schreiten werde, und müsse. Und wer kann dieses dem Bauer verübeln, wenn er gegen seinen Stand- und Herkunft auch so empfindlich denkt? — Gedanken sind ja Zoll frei, und Gedanken der Art, können doch auch unmöglich zu den politischen Umtrieben unserer Zeit gerechnet werden, sie bezwecken ja keinen Staats-Umsturz, sondern lediglich dessen Erhaltung.

Was haben jene Staaten, wo die Finanzbehörden sich den Zehenten abkaufen ließen, dann gewonnen? — Wo sind die dafür bezahlte Kapitalien? Wurden diese Kapitalien von den Regierungen, statt solche anzulegen, um durch die Zinsen den Abgang, welchen die Staatskasse durch die Zehentbefreiung erlitten, wieder zu er-

setzen, nicht zu andern Zwecken verwendet? — und wo dieses sich noch nicht bewahrheitet hat, wird die Zukunft in vollem Maaße Beweise liefern.

§. 52.

Durch die Freigebung des Zehenten mittelst Ab- oder Loskauf verpflichtet sich der Staat, nie wieder den Zehenten in Anspruch zu nehmen, und legt auf diese Weise gleichsam seinem Finanzsistem Fesseln an, welche zu brechen in diesen kritischen Zeiten bedenklich wäre.

Und was wird der Zehentpflichtige durch den Loskauf gewinnen? Er giebt ein sauer zusammengebrachtes Kapital an den Staat; Tausend Gelegenheiten bieten sich demselben dar, diese Kapitalien an- und durchzubringen; und was entstehet nun? — die Bedürfnisse des Staates haben sich hiemit nicht gemindert, im Gegentheil sie bleiben die Nämlichen. Allein der Staat hat bei den immerwährenden Bedürfnissen nun um den Zehenten jährlich weniger Einnahme, der Staatsausfall muß gedeckt werden, was bleibt dem Staate anders übrig, als zu Anlegung einer neuen oder größern Steuer zu schreiten? Muß alsdann nicht der sich losgekaufte Zehentpflichtige eine weit größere Geldabgabe, die ihm mehr drückend seyn muß, als seine ehemals zurückgelassene Zehentgarben, nur unter einem andern Taufnamen entrichten? —

§. 53.

Wie verhält sich dieses ganz anders bei der Natural-Zehent-Abgabe! dem Unterthan ist diese Zehent-Abgabe von Jugend auf zur Gewohnheit geworden; und wenn solche gleichwohl nicht so vortheilhaft erscheint, so ist es gleichsam eine Gewohnheits-Abgabe, die erblich von seinen Vorfahren an ihn übergegangen, und von Kindheit an zu geben gewohnt ist. Es ist jene Art von Abgaben, welche der Unterthan als ihm zugewachsen betrachtet am leichtesten giebt, er läßt den zehenten Theil seines Wachsthums liegen, er hat nicht nöthig solche mit Mühe nach Haus zu bringen, durch Dreschen und mannichfaltige Arbeiten, Auslagen und Zeitaufwand auf dem Fruchtmarkte erst zu Gelde zu machen, um aus dem Erlös seine Steuern in Gelde zu entrichten.

§. 54.

Billigkeit und Klugheit, fordern von einem wohlgeordneten Staatensistem bei Lasten, welche dasselbe dem Unterthan aufzulegen genöthiget wird, dahin zu sehen, welche? und wann der Unterthan solche am leichtesten mithin am zufriedensten leisten kann? denn durch die Zehentabgabe ist zugleich der Zeitpunkt natürlich, ohne Zwang festgesetzt, in welchem der Unterthan gerne bezahlt; und der Staat auf Einnahme rechnen kann, die nicht übern Haufen werfend, wie die Geld-, Grund- und andere Steuern drückend sind.

§. 55.

Dieses sind unsere oberflächliche Ansichten über die Zehent-Ablösung, auf Erfahrung und Wahrheit gestützt, und man wird uns über diese kleine Ausschweifung recht gerne verzeihen, da diese gerade zum Schlusse des Zehentgegenstandes einen kleinen Raum verdiente. Wir wollen hierdurch dem Feodalsistem nicht den Vertheidiger machen, in keinem Falle, aber — wir werden diese Fesseln der Landwirthschaft nicht lösen, am wenigsten mit dem Staate selbst, da uns die letzten zwei Decenien Beispiele, besonders über: den gezwungenen Loskauf der Leibeigenschaft in einigen Staaten, liefern, die freilich den Unterthan abschrecken, oder doch vorsichtig machen müssen, einen Vertrag abzuschließen, wo er keine Erleichterung zu erwarten hat, besonders — wo eine so bedeutende jährliche Revenüe auf einmal an der Quelle dem Staate versiegt.

Wenn gegenwärtig ein Loskauf des Zehenten möglich, und nützlich der Landwirthschaft werden kann, so können wir eben so wenig verbergen, daß hierin schon hinlängliche Erleichterung in einem Staate erwachse, wenn sich die einschlagenden Zehentorte von jener Zehent-Abgabe durch Loskauf zu befreien Bedacht nehmen, von welchem nicht unmittelbar der Gelderlöß in die Staatskasse, sondern in jene der Zehentberechtigten fließt, deren Souveränität durch die Zeitumständen in den bür-

gerlichen Stand umgeschmolzen wurde, und denen wenigstens für ein Jahrhundert, alle Gelegenheit benommen, anderweitige Bedrückungen auf den Zehentpflichtigen zu wälzen, und so wollen wir auch mit Solon schließen und ausrufen:

Also fähret das Volk mit seinen Führern
am besten,
Weder der Zügelung los, noch von dem
Joche bedrückt.

Druckfehler.

Seite	80	Zeile	6	von unten	statt derſe in Geld lies: der ſein Geld
—	101	—	1	— —	— Natur l. Natural
—	133	—	3	— oben	— gesehen l. zu sehen
—	136	—	2	— —	— ſchlcht l. ſchlecht

Fö

BSB Bayerische StaatsBibliothek

MDZ Münchener DigitalisierungsZentrum Digitale Bibliothek

Thumb, Carl Hugo <<von>>,

Geschichtlich staats- und privatrechtliches Handbuch über Pacht- und Verpachtungs-Verträge

Wiesbaden 1822

J.germ. 209 p
urn:nbn:de:bvb:12-bsb10552838-7